

Nöckel, Daniel

**„Vertiefte Untersuchungen zur Ermittlung von  
Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten von  
Gewerbeimmobilien bereits in der  
Projektentwicklungsphase“**

eingereicht als

**BACHELORARBEIT**

an der

**Hochschule Mittweida (FH)  
University of Applied Sciences**



Fachbereich „Maschinenbau/Feinwerktechnik“  
Studiengang „Immobilienmanagement und Facilities  
Management“

Erstprüfer: Dipl.-Ing. Mario Kny

Zweitprüfer: Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Jan-Peer Skupin

# **Inhaltsverzeichnis**

Anlagenverzeichnis .....	IV
Abbildungsverzeichnis .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	VI
1        Einleitung.....	1
1.1      Ausgangssituation.....	1
1.2      Zielsetzung .....	2
1.3      Aufbau .....	2
2        Kosten im Bauwesen – Hochbau .....	4
2.1      Grundsätzliches zur DIN 276 .....	4
2.2      Gegenüberstellung DIN 276: 1993-06 / DIN 276-1:2006-11, 2008-12 .....	4
2.3      Ordnungsstruktur der Kosten .....	6
2.4      Kostenermittlung .....	7
2.4.1    Kostenermittlungsstufen.....	8
2.4.1.1   Kostenrahmen .....	8
2.4.1.2   Kostenschätzung.....	8
2.4.1.3   Kostenberechnung .....	9
2.4.1.4   Kostenanschlag.....	9
2.4.1.5   Kostenfeststellung .....	10
2.4.2    Zuordnung der Kostenermittlungsstufen zu den HOAI-Leistungsphasen .....	10
2.4.3    Anforderungen an die Kostenermittlungen .....	12
2.4.3.1   Vollständigkeit .....	12
2.4.3.2   Toleranzen .....	12
2.4.3.3   Kostenbegrenzung .....	13
2.4.4    Kostenermittlung in der Projektentwicklung.....	14
3        Kostengruppe KG 120 - Grundstücksnebenkosten .....	15
3.1      Vorbemerkungen.....	15
3.2      Kostengruppen und Kostenansätze .....	15
3.2.1    Vermessungsgebühren (KG 121) .....	15
3.2.2    Gerichtsgebühren (KG 122) .....	16
3.2.3    Notariatsgebühren (KG 123).....	16
3.2.4    Maklerprovision (KG 124) .....	17
3.2.5    Grunderwerbssteuer (KG 125).....	17
3.2.6    Wertermittlungen, Untersuchungen (KG 126).....	18
3.2.7    Genehmigungsgebühren (KG 127).....	20
3.2.8    Bodenordnung, Grenzregulierung (KG 128).....	22
3.2.9    Grundstücksnebenkosten, sonstiges (KG 129) .....	22

3.2.10	Freimachen (KG 130).....	23
3.3	Vorschläge des Verfassers zur Novellierung der DIN 276-1:2008-12 hinsichtlich der Grundstücksnebenkostengliederung .....	23
3.3.1	Begründung der Vorschläge .....	23
3.3.2	Vorschläge zur Konkretisierung .....	24
3.3.3	Umsetzung der Vorschläge.....	26
4	Kostengruppe KG 700 - Baunebenkosten .....	27
4.1	Vorbemerkungen.....	27
4.2	Kostengruppen und Kostenansätze.....	27
4.2.1	Bauherrenaufgaben (KG 710).....	27
4.2.2	Vorbereitung der Objektplanung (KG 720) .....	28
4.2.3	Architekten- und Ingenieurleistungen (KG 730).....	28
4.2.4	Gutachten und Beratung (KG 740) .....	29
4.2.5	Exkurs: HOAI-Novelle 2009 .....	29
4.2.6	Künstlerische Leistungen (KG 750) .....	31
4.2.7	Finanzierungskosten (KG 760) .....	31
4.2.8	Allgemeine Baunebenkosten (KG 770).....	32
4.2.9	Sonstige Baunebenkosten (KG 790) .....	32
4.3	Vorschläge des Verfassers zur Novellierung der DIN 276-1:2008-12 hinsichtlich der Baunebenkostengliederung .....	32
4.3.1	Begründung der Vorschläge .....	32
4.3.2	Vorschläge zur Konkretisierung .....	32
4.3.3	Vorschläge zum Verzicht .....	36
4.3.4	Umsetzung der Vorschläge.....	36
5	Standardisierte Vorlage zur Ermittlung von Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten .....	37
5.1	Erläuterungen zur standardisierten Vorlage .....	37
5.2	Ziel der standardisierten Vorlage .....	37
5.3	Erstellung und Funktionsweise der standardisierten Vorlage.....	37
5.3.1	Erstellung .....	37
5.3.2	Funktionsweise .....	39
5.3.3	Annahmen und Bedingungen der drei Standardprojekte.....	40
5.3.3.1	Annahmen .....	40
5.3.3.2	Bedingungen .....	42
5.3.3.3	Schwierigkeitsfaktoren und Schwierigkeitsgrad.....	42
5.4	Untersuchung der Kosten und Kostenansätze der Grundstücksnebenkosten ....	44
5.4.1	Vorgehensweise.....	44
5.4.2	Vermessungsgebühren (KG 121) .....	44
5.4.3	Gerichtsgebühren (KG 122).....	45

5.4.4	Notariatsgebühren (KG 123).....	46
5.4.5	Maklerprovision (KG 124) .....	47
5.4.6	Grunderwerbssteuer (KG 125).....	47
5.4.7	Wertermittlungen, Untersuchungen (KG 126).....	48
5.4.8	Genehmigungsgebühren (KG 127).....	49
5.4.9	Bodenordnung, Grenzregulierung (KG 128).....	50
5.4.10	Grundstücksnebenkosten, sonstiges (KG 129) .....	50
5.4.11	Kostenanteile der Grundstücksnebenkostengruppen an den gesamten Grundstücksnebenkosten .....	51
5.4.12	Erkenntnisse .....	53
5.5	Ermittlung und Analyse der Kostenansätze der Baunebenkosten .....	53
5.5.1	Vorgehensweise.....	53
5.5.2	Bauherrenaufgaben (KG 710).....	54
5.5.3	Vorbereitung der Objektplanung (KG 720) .....	55
5.5.4	Architekten- und Ingenieurleistungen (KG 730).....	55
5.5.5	Gutachten und Beratung (KG 740) .....	56
5.5.6	Künstlerische Leistungen (KG 750) .....	58
5.5.7	Finanzierungskosten (KG 760) .....	58
5.5.8	Allgemeine Baunebenkosten (KG 770).....	58
5.5.9	Sonstige Baunebenkosten (KG 790) .....	59
5.5.10	Kostenanteile der Baunebenkostengruppen an den gesamten Baunebenkosten... .....	60
5.5.11	Erkenntnisse .....	61
5.6	Einschränkungen zur Anwendung der standardisierten Vorlage.....	61
6	Theoretischer Ansatz zum vollautomatischen Excel-Tool .....	63
7	Schlussbemerkungen.....	66
	Literaturverzeichnis .....	VIII
	Anlagen .....	

## **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1: Kostengruppenübersicht der Grundstücksnebenkosten .....	A 1
Anlage 2: Kostengruppenübersicht der Baunebenkosten .....	A 2
Anlage 3: Gegenüberstellung der HOAI 2002 und HOAI 2009 .....	A 3
Anlage 4: Darstellung der Kostengruppe KG 700 – 3. Ebene .....	A 4
Anlage 5: Baukostenermittlung nach NHK 2000 .....	A 5
Anlage 6.1: Standardisierte Vorlage - Grundstücksnebenkosten .....	A 6.1
Anlage 6.2: Standardisierte Vorlage - Baunebenkosten .....	A 6.2
Anlage 7: Kostenanteile der Grundstücksnebenkosten.....	A 7
Anlage 8: Kostenanteile der Baunebenkosten.....	A 8

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1	Gegenüberstellung der Kostenplanungsstufen.....	11
Abbildung 2	Orientierungswerte für systembedingte Toleranzen .....	13
Abbildung 3	Projektfaktoren und dazugehörige Vorgaben .....	40
Abbildung 4	Schwierigkeitsfaktoren und betroffene Kostengruppen.....	43

## **Abkürzungsverzeichnis**

a.F.	alte Fassung
AHO	Ausschuss der Ingenieurverbände und Ingenieurkammern für die Honorarordnung e.V.
AK NW	Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
AN	Auftragnehmer
BauGB	Baugesetzbuch
BaustellV	Baustellenverordnung
BbgGeoVermG	Brandenburgisches Geoinformations- und Vermessungsgesetz
BDVI	Bund deutscher Vermessungsingenieure
BewG	Bewertungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
BRAGO	Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung
Bsp.	Beispiel
bspw.	beispielsweise
BV	Berechnungsverordnung
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
f	folgende
FH	Fachhochschule
GAGebO	Gutachterausschuss-Gebührenordnung
GBO	Grundbuchordnung
GebOVerm	Verordnung über die Benutzungsgebühren der staatlichen Vermessungsämter
ggf.	gegebenenfalls
GHV	Gütestelle Honorar- und Vergaberecht e.V.
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GVO	Grundstücksverkehrsordnung
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
Hrsg.	Herausgeber
i.d.R.	in der Regel
i.V.m.	in Verbindung mit

i.w.	im wesentlichen
Ing.	Ingenieur
ITVA	Ingenieurtechnischer Verband Altlasten e.V.
IVD	Immobilienverband Deutschland
JVEG	Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KG	Kostengruppe
KostO	Kostenordnung
KOVerm	Kostenordnung über das amtliche Vermessungswesen
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung
n.F.	neue Fassung
NHK	Normalherstellungskosten
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
ÖbVIVergO	Verordnung über die Vergütung der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure
RAW	Regeln für die Auslobung von Wettbewerben
S.	Seite
SächsVermKoVO	Sächsische Vermessungskostenverordnung
SiGeKo	Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator
SiGeS	Sicherheits- und Gesundheitsschutz
StBGebV	Steuerberatergebührenverordnung
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter
v.a.	vor allem
VermGebO	Vermessungsgebührenordnung
vgl.	vergleiche
WS	Wintersemester
WoFIV	Wohnflächenverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil



# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangssituation

Die Bachelorarbeit mit dem Thema „Vertiefte Untersuchungen zur Ermittlung von Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten von Gewerbeimmobilien bereits in der Projektentwicklungsphase“ wird in dem Unternehmen „Volkswagen Immobilien Service GmbH“, einem Tochterunternehmen des Volkswagen Konzerns, angefertigt. Ausgangslage der Bearbeitung dieser Thematik ist die derzeitig weltweit vorherrschende schwierige Finanzsituation, von der auch der Volkswagen Konzern betroffen ist, und die damit verbundene Forderung nach Kosteneinsparungen. Die Volkswagen Immobilien Service GmbH ist für den Volkswagen Konzern im Bereich Immobilien Dienstleister. Eine Abteilung der Volkswagen Immobilien Service GmbH ist die Immobilienprojektentwicklung, in der zur Zeit insbesondere konzerneigene Händlerimmobilien entwickelt werden. Dabei erbringt die Abteilung verschiedene Leistungen. Dazu gehören u.a. Projektkostenermittlungen sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen für geplante Projekte. Diese Leistungen dienen als Grundlage für Projektentscheidungen bzw. für eine nachvollziehbare Budgetplanung.

Zentrales Element für die Projektkostenermittlung und insbesondere für Kosten im Bauwesen - Hochbau ist die DIN 276-1 in der Ausgabe vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12). In dieser DIN sind die relevanten Kosten im Bauwesen aufgeführt und gegliedert. Dazu gehören auch die in dieser Bachelorarbeit zu betrachtenden Grundstücksnebenkosten (Kostengruppe KG 120) und Baunebenkosten (Kostengruppe KG 700), die fester Bestandteil der Kosten im Bauwesen-Hochbau sind und einen nicht unerheblichen Anteil daran darstellen.<sup>1</sup> Die Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten sind somit wichtige Faktoren der Gesamtkostenplanung, die das geplante Projekt auf das verfügbare Budget abstimmt. Mit einer vollständigen und detaillierten Analyse und Beachtung dieser Kostengruppen kann ein wichtiger Teil der Gesamtkosten präzise ermittelt werden. Das geschieht in der Praxis aus Unkenntnis sehr oft nicht vollständig.<sup>2</sup> Stattdessen wird bei der Kostenermittlung lediglich mit Anhaltswerten in prozentualen Anteilen bestimmter Kostengruppen kalkuliert.<sup>3</sup>

In der Abteilung Immobilienprojektentwicklung der Volkswagen Immobilien Service GmbH beruht die Ermittlung der Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten innerhalb der Gesamtkosten zur Zeit auf der Grundlage allgemeiner Erfahrungswerte (z.B. Baunebenkosten = 18% der Baukosten aus KG 200 – KG 500 nach DIN 276-1:2008-12). Jeder Projektleiter schätzt diese Kosten für die einzelnen Projekte grob ab. Eine detaillierte Einzelbetrachtung von Kostengruppen findet nicht statt. Eine Informationssammlung zu

---

<sup>1</sup> BKI, BKI Bildkommentar, S. 13.

<sup>2</sup> Kalusche, BKI Handbuch Kostenplanung im Hochbau – 2. Aufl. – Stuttgart: BKI, 2008, S. 48 i.V.m. DIN 276-1:2008-12, S. 14.

<sup>3</sup> vgl. Siemon: Baukosten bei Neu- und Umbauten. – 3. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg, 2006, S. 125.

Inhalten und Ermittlungsgrundlagen aller relevanten Kostengruppen der Grundstücknebenkosten und Baunebenkosten gibt es nicht. Informationen zu Kostenansätzen der einzelnen Grundstücksnebenkostengruppen und Baunebenkostengruppen sind ebenfalls nicht vorhanden.

## **1.2 Zielsetzung**

In der Bachelorarbeit wird die im Punkt 1.1 genannte Informationssammlung zu allen Kostengruppen der Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten nach DIN 276-1:2008-12 erstellt. Im weiteren Verlauf der Arbeit entsteht eine standardisierte Vorlage mit Kostenansätzen zur nachvollziehbaren Ermittlung der Grundstücksnebenkostengruppen und Baunebenkostengruppen in der Projektentwicklungsphase. Zudem wird ein theoretischer Ansatz für die Entwicklung eines automatischen Excel-Tools, das auf der standardisierten Vorlage basiert und die automatische Ermittlung der Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten ermöglicht, skizziert. Das Tool wird aber wegen der Zeit- und Umfangbegrenzung in dieser Bachelorarbeit nicht erstellt.

Die möglichst genaue Ermittlung der Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten innerhalb der Projektgesamtkosten bereits in der Projektentwicklungsphase zielt darauf ab, zu Beginn eines Projekts eine präzise und verlässliche Kostenplanung zu ermöglichen, um über das weitere Vorgehen entscheiden zu können. Mögliche Konsequenzen für das Projekt sind dabei die unveränderte Fortführung, Modifikation oder Abbruch der Planung. Im Fall der Weiterführung der Planung ist eine Aussage über das benötigte Budget zu treffen und dieses zu begründen. Diese wichtigen Entscheidungen für ein Projekt sollen mit Hilfe der in dieser Arbeit zu entwickelnden standardisierten Vorlage zur Ermittlung von Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten unterstützt werden. Durch die standardisierte Vorlage soll zudem die Effizienz und Transparenz beim Berechnen der Grundstücksnebenkosten- und Baunebenkostenermittlung gesteigert werden. Eine genauere Erkenntnis zur Wichtung von Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten im Verhältnis zum Grundstückswert bzw. den Baukosten wird durch diese Arbeit außerdem erlangt.

## **1.3 Aufbau**

Mit der Erarbeitung der Grundlagen zur Kostenermittlung nach DIN 276-1:2008-12, erfolgt der Einstieg in die Thematik.

Das erste Kernstück der Arbeit ist die Untersuchung zu Inhalten und die Identifikation jeglicher Ermittlungsgrundlagen aller Kostengruppen der Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten bis zur 3. Ebene nach DIN 276-1:2008-12. Dabei ist der Fokus auch auf die hinreichende und plausible Aufgliederung der DIN 276-1:2008-12 hinsichtlich der Ausführungen zur Kostengliederung der betreffenden Kostengruppen gelegt. Im Ergebnis entsteht eine Informationssammlung sowie eine Gesamtdarstellung als Übersicht über die

einzelnen Kostengruppen der Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten, die stark an die DIN 276-1:2008-12 angelehnt ist.

Das zweite Kernstück der Arbeit ist die Erstellung einer standardisierten Vorlage zur Ermittlung von Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten bereits in der Projektentwicklungsphase. Die Grundlage für die Erstellung der standardisierten Vorlage ist die Informationssammlung zu den einzelnen Kostengruppen. Die Vorlage enthält konkrete Kostenansätze zu den einzelnen Kostengruppen, die je nach Größenordnung des Projekts und dem Projektort variieren. Um die Auswirkungen der Projektgröße und des Projektstandortes auf die Kostenentwicklung der einzelnen Kostengruppen besser darzustellen, werden drei Projekte unterschiedlicher Größe und aus unterschiedlichen Bundesländern in die Vorlage eingearbeitet.

Auf Basis der standardisierten Vorlage soll ein vollautomatisches Excel-Tool zur Ermittlung von Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten entstehen. Da die praktische Entwicklung des Tools die Zeit- und Umfangbegrenzung der Bachelorarbeit überschreiten würde, ist ausschließlich die theoretische Beschreibung eines Ansatzes zur Entwicklung des Tools Bestandteil der Arbeit.

Mit der Darlegung von Einschätzungen zu den Untersuchungen und Erarbeitungen in einem Fazit wird die Bachelorarbeit abgeschlossen.

## 2 Kosten im Bauwesen – Hochbau

### 2.1 Grundsätzliches zur DIN 276

Die DIN 276-1:2008-12 ist zentrales Element für die Vorgabe, Ermittlung, Kontrolle und Steuerung von Kosten im Bauwesen. Sie legt u.a. Begriffe der Kostenplanung im Bauwesen fest. Nach der Norm sind Kosten im Bauwesen Aufwendungen für Güter, Leistungen, Steuern und Abgaben, die für die Vorbereitung, Planung und Ausführung von Bauprojekten erforderlich sind.<sup>4</sup> Im Mittelpunkt der Norm steht im ingenieurökonomischen Sinne in allen Auflagen die Ermittlung der (Investitions-) Kosten eines Bauwerks.<sup>5</sup> Die Grundkonzeption ist seit ihrem Erscheinen 1934 im Wesentlichen die gleiche – Beschreibung der Grundlagen der Kostenermittlung und die Vorgabe der Struktur der Kostengliederung (= Rahmen der Zuordnung der Kosten).<sup>6</sup> Seitdem ist aus ihr ein Handlungsrahmen mit Vernetzungen zu anderen wichtigen Normen und Verordnungen (u.a. DIN 277, DIN 18960, HOAI, II. BV, WoFIV) entstanden, der für alle am Planungs- und Bauprozess Beteiligten wichtig ist.<sup>7</sup> Mit der Norm ist die Zuordnung und Vergleichbarkeit der Kosten nachvollziehbar und dadurch eine Abstimmung zwischen den Projekt-, v.a. Baubeteiligten, möglich.

### 2.2 Gegenüberstellung DIN 276: 1993-06 / DIN 276-1:2006-11, 2008-12

Die DIN 276, als sehr wichtige Grundlage für die Kostenplanung im Hochbau, wurde seit Ihrem Erscheinen in unregelmäßigen Abständen neu gefasst.<sup>8</sup> Im Folgenden wird die Norm aus dem Jahr 1993 der Fassung von 2008 gegenübergestellt, um die wesentlichen Veränderungen und Anforderungen der letzten Jahre aufzuzeigen. Da sich die aktuell geltende Fassung „DIN 276-1:2008-12“ nur geringfügig mit Änderungen und Korrekturen von der Fassung aus 2006 „DIN 276-1:2006-11“ unterscheidet,<sup>9</sup> werden diese Ausgaben in der Betrachtung nicht differenziert.

1993 wurde die Ausgabe der DIN von 1981 überarbeitet. Von da an enthielt sie eine völlig neue, konsequent an dem Elementverfahren orientierte Kostengliederung und grundsätzliche Regelungen zur Kostenplanung (Kostenermittlung, Kostenkontrolle, Kostensteuerung).<sup>10</sup> In der Praxis hat sich diese Ausgabe im Grundsatz bewährt. Aus diesem Grund blieben die wesentlichen Regelungen zur Kostenplanung und die

---

<sup>4</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 4.

<sup>5</sup> Vgl. Blecken, Hasselmann, Liebscher: Grundsätzliches zur DIN 276-1:2006-11 in Blecken, Udo; Hasselmann, Willi (Hrsg.): Kosten im Hochbau. – 1. Aufl. – Köln: R. Müller, 2007, S. 19.

<sup>6</sup> Ebenda.

<sup>7</sup> Ebenda.

<sup>8</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar S. 30.

<sup>9</sup> Ebenda.

<sup>10</sup> Ebenda.

Kostengliederung in der neuen Fassung von 2008 grundsätzlich erhalten.<sup>11</sup> D.h. die Struktur der Kostengruppengliederung ist bis zur 2. Ebene im Wesentlichen, außer einige Kostengruppen der KG 400 und KG 500, erhalten geblieben.<sup>12</sup> Bei den Kostengruppen der 3. Ebene gibt es wesentliche redaktionelle Änderungen – es sind einige Kostengruppen hinzugekommen und andere Kostengruppen inhaltlich geändert worden.<sup>13</sup>

Wesentliche Änderung der Fassung von 2008 gegenüber der Fassung von 1993 betrifft das System der Kostenermittlungen. Die Stufen der Kostenermittlung wurden von vier (Kostenschätzung – Kostenberechnung – Kostenanschlag – Kostenfeststellung) auf fünf (Kostenrahmen – Kostenschätzung – Kostenberechnung – Kostenanschlag – Kostenfeststellung) erweitert.<sup>14</sup> Neu hinzugekommen ist der Kostenrahmen als erste Stufe der Kostenermittlung.<sup>15</sup> Damit wurde im Zuge der Ausformulierung der Projektidee in der Projektentwicklung eine erste Kosteneinschätzung („erstgenannte Zahl“) eingeführt.<sup>16</sup> Folgende wichtige Begriffe wurden in der DIN 276-1:2008-12 neu definiert bzw. festgelegt: „Bauwerkskosten“ – Kosten, die sich als Summe der Kostengruppen 300 und 400 ergeben, „Kostenprognose“ – Ermittlung der Kosten auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauprojekts und „Kostenrisiko“ – Unwägbarkeiten und Unsicherheiten bei Kostenermittlungen und Kostenprognosen.<sup>17</sup>

Einen Unterschied gibt es auch bei der Bezeichnung der Norm. Während die Ausgabe von 1993 die Bezeichnung „Kosten im Hochbau“ hat, heißt die aktuelle Fassung „Kosten im Bauwesen“ und verweist im Teil 1 auf den Hochbau. Damit soll die DIN hinsichtlich ihrer Beschränkung auf den Hochbau verbessert werden.<sup>18</sup> Für weitere Bereiche des Bauwesens (Tiefbau, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen) liegen zur Zeit noch keine genormten Kostengliederungen vor. Diese sollen jedoch nach und nach erarbeitet werden. Mit einem Entwurf der DIN 276-4, Kosten im Bauwesen – Teil 4: Ingenieurbau (aus formalen Gründen „Teil 4“) wurde bereits begonnen. Dessen endgültige Fassung soll noch 2009 erscheinen.<sup>19</sup>

---

<sup>11</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 30.

<sup>12</sup> Vgl. Siemon, Baukosten bei Neu- und Umbauten. – 3. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg, 2006, S. 44.

<sup>13</sup> Ebenda, S. 44.

<sup>14</sup> Siehe dazu Abb. 1, Punkt 2.4.2.

<sup>15</sup> Vergleich der beiden Fassungen.

<sup>16</sup> Vgl. Siemon, Baukosten bei Neu- und Umbauten. – 3. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg, 2006, S. 110.

<sup>17</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 36.

<sup>18</sup> Ebenda, S. 30.

<sup>19</sup> Ebenda, S. 31.

## 2.3 Ordnungsstruktur der Kosten

Die Gliederung der Kosten im Bauwesen erfolgt in der DIN 276-1:2008-12 in Form von Kostengruppen.<sup>20</sup> Es gibt 7 Hauptkostengruppen.<sup>21</sup> Für diese sind jeweils dreistufige Gliederungen vorgesehen.<sup>22</sup> Die 1. Ebene enthält die mit runden Hunderterzahlen gekennzeichneten (Haupt-)Kostengruppen.<sup>23</sup> Die Hauptkostengruppen und deren Inhalte sind die folgenden:

- Kostengruppe 100 – Grundstück: alle Kosten, die für den Grundstückserwerb relevant sind.
- Kostengruppe 200 – Herrichten und Erschließen: alle Kosten und Entgelte, die erforderlich sind, um die Bebaubarkeit des Grundstücks sicherzustellen.<sup>24</sup>
- Kostengruppe 300 – Bauwerk-Baukonstruktionen: Kosten von Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung, Umbau oder Modernisierung des Bauwerks, ohne die Technischen Anlagen.<sup>25</sup>
- Kostengruppe 400 – Bauwerk-Technische Anlagen: Kosten aller im Bauwerk eingebauten, daran angeschlossenen oder damit fest verbundenen technischen Anlagen oder Anlagenteile.<sup>26</sup>

Die beiden letztgenannten Kostengruppen (KG 300 und KG 400) können zu Bauwerkskosten zusammengefasst werden.<sup>27</sup> Eine undifferenzierte Aussage über beide Kostengruppen zusammen ist nur bei der Ermittlung des Kostenrahmens zulässig.<sup>28</sup>

- Kostengruppe 500 – Außenanlagen: alle Kosten, die auf dem Baugrundstück, außerhalb des Bauwerks, im Rahmen der Baumaßnahme erforderlich sind.<sup>29</sup>
- Kostengruppe 600 – Ausstattung und Kunstwerke: Kosten für alle beweglichen oder ohne besondere Maßnahme zu befestigenden Sachen, die zur Ingebrauchnahme, zur allgemeinen Benutzung oder zur künstlerischen Gestaltung des Bauwerks und der Außenanlagen erforderlich sind.<sup>30</sup>

---

<sup>20</sup> Vgl. Bielefeld, Feuerabend, Baukosten- und Terminplanung. – 1. Aufl. – Basel: Birkhäuser, 2006, S. 18.

<sup>21</sup> Vgl. Fröhlich, Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte. – 15. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg + Teubner, 2008, S. 56.

<sup>22</sup> Vgl. ebenda.

<sup>23</sup> Ebenda, S. 57.

<sup>24</sup> Ebenda, S. 60.

<sup>25</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 13.

<sup>26</sup> Ebenda, S. 16.

<sup>27</sup> Ebenda, S. 10.

<sup>28</sup> Vgl. Fröhlich, Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte. – 15. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg + Teubner, 2008, S. 67.

<sup>29</sup> Vgl. ebenda, S. 82.

<sup>30</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 22.

- Kostengruppe 700 – Baunebenkosten: alle Kosten, die dem Bauherren durch Planung und bei der Durchführung des Bauprojekts durch eigene Maßnahmen, aufgrund von Verträgen mit anderen Beteiligten, durch amtliche Gebühren und durch den Betrieb des Bauwerks vor der Abnahme entstehen.<sup>31</sup> Dazu zählen nicht die Kosten aus Bauleistungsverträgen, die in die Kostengruppen KG 200 bis KG 500 fallen.<sup>32</sup>

In der 2. Ebene befinden sich die mit runden Zehnerzahlen bezifferten „Grobelemente“ als Bestandteile der Hauptkostengruppen.<sup>33</sup> Dazu gehören u.a. die Kostengruppen KG 120 – Grundstücksnebenkosten, KG 340 – Innenwände und KG 790 – Sonstige Baunebenkosten. Diese sind wiederum in der 3. Ebene in einzelne „Bauelemente“ gegliedert.<sup>34</sup> Beispiele dafür sind Kostengruppe 123 – Notariatsgebühren, Kostengruppe 551 – Allgemeine Einbauten oder Kostengruppe 731 – Gebäudeplanung.

Über die Kostengliederung der DIN 276-1:2008-12 hinaus können die Kosten z.B. für eine differenzierte Kostenplanung weiter untergliedert werden.<sup>35</sup> Da die Verfasser der Norm bestrebt waren, die Kostengliederung so weit als möglich zu systematisieren, sind viele Kostengruppen miteinander verbunden.<sup>36</sup> Deren Kosten lassen sich nicht im Einzelnen ermitteln – es gibt Überschneidungen zwischen verschiedenen Kostengruppen. Das betrifft bei dieser Thematik v.a. Kosten für Wertermittlung (KG 126 – KG 722) und Kosten für Altlastenuntersuchungen (KG 126 – KG 748). Vorschläge zur Vermeidung dieser Problematik sind in den Punkten 3.3 und 4.3 dargelegt.

## 2.4 Kostenermittlung

Die Kostenermittlung gehört neben der Kostenkontrolle und der Kostensteuerung zur Kostenplanung.<sup>37</sup> Sie ist zentraler Bestandteil der Kostenplanung.<sup>38</sup> Ziel der Kostenplanung ist es, ein Bauprojekt wirtschaftlich und kostentransparent sowie kostensicher zu realisieren.<sup>39</sup>

Kern dieser Arbeit ist die Kostenermittlung – die Vorausberechnung der entstehenden bzw. die Feststellung der tatsächlich entstandenen Kosten eines Bauprojekts.<sup>40</sup> Kostenermittlungen dienen als Grundlagen für die Kostenkontrolle, für Planungs-, Vergabe- und Ausführungsentscheidungen sowie zum Nachweis der entstandenen Kosten.<sup>41</sup>

<sup>31</sup> Vgl. Fröhlich, Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte. – 15. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg + Teubner, 2008, S. 88.

<sup>32</sup> ebenda.

<sup>33</sup> Vgl. Bielefeld, Feuerabend, Baukosten- und Terminplanung. – 1. Aufl. – Basel: Birkhäuser, 2006, S. 18.

<sup>34</sup> Ebenda.

<sup>35</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 10.

<sup>36</sup> Vgl. Fröhlich, Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte. – 15. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg + Teubner, 2008, S. 57.

<sup>37</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 4.

<sup>38</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 34.

<sup>39</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 5.

<sup>40</sup> <http://www.architext.de/informationen/baukosten-nach-din276.html>, 06.08.2009.

<sup>41</sup> Ebenda.

Kostenermittlung ist der Oberbegriff für verschiedene Kostenermittlungsstufen, zwischen denen je nach Planungs- und Ausführungsstand unterschieden wird.<sup>42</sup> Die Anforderungen an Genauigkeit und Detaillierungsgrad der Kostenermittlungsstufen werden mit jedem Projektfortschritt größer, da die Informationen über die Baumaßnahmen zunehmen.<sup>43</sup> Bei den in der DIN 276-1:2008-12 beschriebenen Anforderungen an den jeweils erforderlichen Detaillierungsgrad der Kostenermittlungen handelt es sich um Mindestanforderungen.<sup>44</sup>

## **2.4.1 Kostenermittlungsstufen**

### *2.4.1.1 Kostenrahmen*

Der Kostenrahmen ist eine Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Bedarfsplanung.<sup>45</sup> Der Kostenrahmen ist eine erste Kosteneinschätzung und dient ersten Wirtschaftlichkeitsüberlegungen im Zuge der Ausformulierung der Projektidee, bei der die ermittelten Kosten noch relativ starke Abweichungen aufweisen können.<sup>46</sup> In dieser Stufe sind noch keine planerischen Grundlagen vorhanden.<sup>47</sup> Er kann auf Grundlage der Sortierung nach Kostengruppen der 1. Ebene erstellt werden. Im Kostenrahmen müssen innerhalb der Gesamtkosten mindestens die Bauwerkskosten gesondert ausgewiesen werden.<sup>48</sup>

### *2.4.1.2 Kostenschätzung*

Die Kostenschätzung ist eine Ermittlung der Kosten auf Grundlage der Vorplanung.<sup>49</sup> Die Kostenschätzung dient der überschlägigen Ermittlung der Gesamtkosten (Kostengruppen KG 100 bis KG 700).<sup>50</sup> Sie ist als erste konkrete Prognose der Baukosten anzusehen.<sup>51</sup> Weiterhin ist sie Grundlage der Entscheidung über eine unveränderte Fortführung, eine Modifizierung oder einen Abbruch der Planung.<sup>52</sup> Bei dieser Kostenermittlungsstufe müssen nach DIN 276-1:2008-12 die Gesamtkosten nach Kostengruppen mindestens bis zur 1. Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.<sup>53</sup> Die

---

<sup>42</sup> Vgl. Bielefeld, Feuerabend, Baukosten- und Terminplanung. – 1. Aufl. – Basel: Birkhäuser, 2006, S. 25.

<sup>43</sup> Ebenda, S. 40.

<sup>44</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 40.

<sup>45</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 4.

<sup>46</sup> Vgl. Feuerabend, Krebs: Praxis der Kostenplanung in Blecken, Udo; Hasselmann, Willi (Hrsg.): Kosten im Hochbau. – 1. Aufl. – Köln: R. Müller, 2007, S. 109.

<sup>47</sup> Vgl. Siemon: Baukosten bei Neu- und Umbauten. – 3. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg, 2006, S. 110.

<sup>48</sup> vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 7.

<sup>49</sup> vgl. ebenda, S. 4.

<sup>50</sup> Vgl. Siemon: Baukosten bei Neu- und Umbauten. – 3. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg, 2006, S. 114.

<sup>51</sup> Vgl. ebenda.

<sup>52</sup> Vgl. Prote, Sundermeier: Vertragsrechtliche Aspekte der Baukostenplanung in Blecken, Udo; Hasselmann, Willi (Hrsg.): Kosten im Hochbau. – 1. Aufl. – Köln: R. Müller, 2007, S. 237.

<sup>53</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 8.



ermittelten Kosten (oder Qualitäten) können noch deutlich von den tatsächlichen Kosten oder Qualitäten abweichen.<sup>54</sup>

#### 2.4.1.3 Kostenberechnung

Die Kostenberechnung ist eine Ermittlung der Kosten auf Grundlage der Entwurfsplanung.<sup>55</sup> Ziel der Kostenberechnung ist die Prüfung, ob das bis zur Genehmigungsreife geplante Projekt bezüglich der Kosten den Vorgaben entspricht.<sup>56</sup> Die Kostenberechnung wird meist zur Beschaffung der Finanzierungsmittel genutzt.<sup>57</sup> Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Kostenberechnung alle Kostengruppen der DIN 276 enthält und die ermittelten Kosten nicht mehr stark von den tatsächlichen Kosten abweichen bzw. durch kostensteuernde Maßnahmen, mit direkten Einfluss auf die Planung, eingehalten werden können.<sup>58</sup> Nach DIN 276-1:2008-12 ist bei der Kostenberechnung eine Kostenuntergliederung bis mindestens zur 2. Ebene der Kostengruppen gefordert.

#### 2.4.1.4 Kostenanschlag

Der Kostenanschlag ist eine Ermittlung der Kosten auf Grundlage der Ausführungsvorbereitung.<sup>59</sup>

Beim Kostenanschlag sollen die Vergabeeinheiten zur Nachvollziehung der Kostenentwicklung aufgestellt werden.<sup>60</sup> Dazu müssen die Baukosten in Budgets für die einzelnen Vergabeeinheiten zerlegt werden, weil die Vergabe in der Praxis stets zeitlich versetzt erfolgen und sonst keine Aussage über die frühen Vergabeeinheiten gemacht werden können.<sup>61</sup> Der Kostenanschlag stellt eine ausführliche und möglichst genaue Ermittlung der tatsächlich zu erwartenden Kosten dar, bei dem nur noch mit geringfügigen Abweichungen der ermittelten von den tatsächlichen Kosten zu rechnen ist.<sup>62</sup> Die DIN 276-

---

<sup>54</sup> Vgl. Feuerabend, Krebs: Praxis der Kostenplanung in Blecken, Udo; Hasselmann, Willi (Hrsg.): Kosten im Hochbau. – 1. Aufl. – Köln: R. Müller, 2007, S. 109.

<sup>55</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 4.

<sup>56</sup> Vgl. Feuerabend, Krebs: Praxis der Kostenplanung in Blecken, Udo; Hasselmann, Willi (Hrsg.): Kosten im Hochbau. – 1. Aufl. – Köln: R. Müller, 2007, S. 118.

<sup>57</sup> Vgl. Bielefeld, Feuerabend, Baukosten- und Terminplanung. – 1. Aufl. – Basel: Birkhäuser, 2006, S. 28.

<sup>58</sup> Vgl. Siemon: Baukosten bei Neu- und Umbauten. – 3. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg, 2006, S. 142 i.V.m. Feuerabend, Krebs: Praxis der Kostenplanung in Blecken, Udo; Hasselmann, Willi (Hrsg.): Kosten im Hochbau. – 1. Aufl. – Köln: R. Müller, 2007, S. 109.

<sup>59</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 4.

<sup>60</sup> Vgl. Feuerabend, Krebs: Praxis der Kostenplanung in Blecken, Udo; Hasselmann, Willi (Hrsg.): Kosten im Hochbau. – 1. Aufl. – Köln: R. Müller, 2007, S. 120.

<sup>61</sup> Vgl. ebenda.

<sup>62</sup> Vgl. Feuerabend, Krebs: Praxis der Kostenplanung in Blecken, Udo; Hasselmann, Willi (Hrsg.): Kosten im Hochbau. – 1. Aufl. – Köln: R. Müller, 2007, S. 109.

1:2008-12 fordert, dass die Gesamtkosten im Kostenanschlag mindestens bis zur 3. Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.<sup>63</sup>

#### 2.4.1.5 Kostenfeststellung

Die Kostenfeststellung ist die Ermittlung der endgültigen Kosten.<sup>64</sup> Sie dient zum Nachweis der tatsächlich entstandenen Kosten sowie ggf. zum Vergleichen und Dokumentieren.<sup>65</sup>

Die Kostenfeststellung sollte dazu verwendet werden, Kostenkennwerte zu ermitteln.<sup>66</sup> Eine ausführungsorientierte Gliederung nach den Vergabeeinheiten ist wegen der Kompatibilität zum Kostenanschlag sinnvoll.<sup>67</sup> Damit können nach Vorliegen der Schlussrechnungen die frühen terminlichen Vergabeeinheiten im Kostenanschlag berücksichtigt werden, der sich so nach und nach zur Kostenfeststellung entwickelt.<sup>68</sup> Laut DIN 276-1:2008-12 müssen die Gesamtkosten in der Kostenfeststellung bis zur 3. Ebene der Kostengliederung unterteilt werden.<sup>69</sup>

#### 2.4.2 Zuordnung der Kostenermittlungsstufen zu den HOAI-Leistungsphasen

Durch die 5 Kostenermittlungsstufen enthält die DIN 276-1:2008-12 mehr Kostenermittlungen als in der HOAI als Honorartatbestände in den Grundleistungen der einzelnen Leistungsphasen erfasst sind.<sup>70</sup> Die HOAI enthält als Honorartatbestand und Honorarberechnungsgrundlage nur 4 Kostenermittlungen – die Kostenschätzung, Kostenberechnung, den Kostenanschlag und die Kostenfeststellung.<sup>71</sup> Die DIN 276-1:2008-12 ist damit nicht mehr durchgehend kompatibel mit den Honorartatbeständen der Grundleistungen, v.a. der Planbereiche der Gebäude und raumbildenden Ausbauten und der Technischen Ausrüstung nach HOAI.<sup>72</sup>

Die einzelnen Kostenermittlungen werden gemäß HOAI (neue Fassung - 2009) folgenden Leistungsphasen zugeordnet:

- Kostenrahmen als neue und erste Kostenermittlungsstufe der DIN 276-1 ist in der HOAI als Honorartatbestand nicht aufgeführt. Er wird auf Grundlage der Bedarfsplanung und damit in HOAI-Leistungsphase 1 – Grundlagenermittlung erstellt.

---

<sup>63</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 8.

<sup>64</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 4.

<sup>65</sup> Ebenda, S. 9.

<sup>66</sup> Vgl. Feuerabend, Krebs: Praxis der Kostenplanung in Blecken, Udo; Hasselmann, Willi (Hrsg.): Kosten im Hochbau. – 1. Aufl. – Köln: R. Müller, 2007, S. 123.

<sup>67</sup> Ebenda.

<sup>68</sup> Ebenda.

<sup>69</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 9.

<sup>70</sup> Vgl. Siemon: Baukosten bei Neu- und Umbauten. – 3. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg, 2006, S. 44.

<sup>71</sup> Ebenda.

<sup>72</sup> Ebenda.

- Kostenschätzung ist Bestandteil der HOAI-Leistungsphase 2 – Vorplanung und wird in dieser Phase durchgeführt.
- Kostenberechnung ist in der HOAI-Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung angeordnet und wird dort durchgeführt.
- Kostenanschlag kann entsprechend dem Projektablauf in einem oder mehreren Schritten aufgestellt werden, womit der üblichen Praxis einer synchronen Überlappung von Planung und Ausführung Rechnung getragen wird.<sup>73</sup> Er erfolgt spätestens am Ende der HOAI-Leistungsphase 7 – Mitwirkung bei der Vergabe.
- Kostenfeststellung ist Bestandteil der HOAI-Leistungsphase 8 – Objektüberwachung.

Die Abbildung 1 zeigt die einzelnen Kostenermittlungsstufen nach DIN 276 und deren Einordnung in die HOAI-Leistungsstufen noch einmal zusammenfassend. Zu sehen sind auch die Änderungen bzw. Ergänzungen der neuen DIN 276-1 von 2006/2008 im Vergleich zur DIN 276 von 1993.

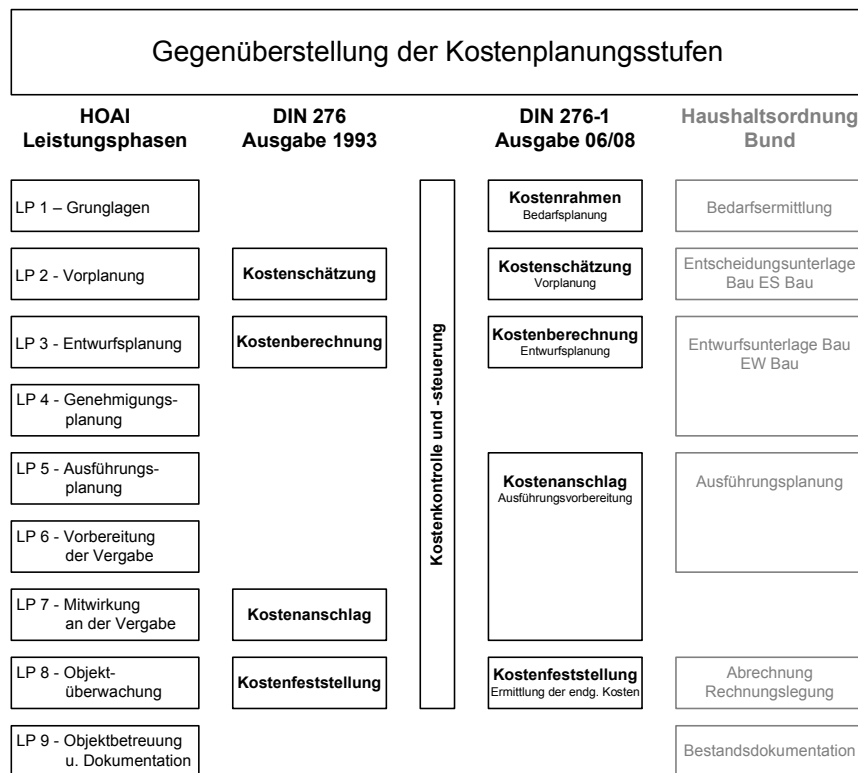


Abbildung 1 Gegenüberstellung der Kostenplanungsstufen

<sup>73</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 41.

### 2.4.3 Anforderungen an die Kostenermittlungen

#### 2.4.3.1 Vollständigkeit

Kostenermittlungen sollen vollständig sein, d.h. alle Kostengruppen sollen in der nach DIN 276-1 geforderten Gliederungstiefe enthalten sein.<sup>74</sup> Für Klarheit über die Vollständigkeit der Kostenermittlungen, ist vom Architekten im Zuge der Gesamtkoordination zu Beginn der Planung zu regeln, wer welche Beiträge zur vollständigen Kostenermittlung zu liefern hat und welche Kostenarten nicht zum Bearbeitungsumfang der Kostenermittlungen zählen.<sup>75</sup> Das ist erforderlich, da die Planungsleistungen des Architekten nicht dem gesamten Planungsumfang entsprechen und damit die Fachbeiträge von Fachbüros (z.B. Planung der Technischen Anlagen – KG 400) koordiniert und in die Architektenleistung integriert werden müssen.<sup>76</sup>

Die Inhalte des abgeschlossenen Planungsvertrages für eigene Leistungen und für Leistungen weiterer am Projekt Beteiligten sind entscheidend für den fachlichen Umfang der Kostenplanung.<sup>77</sup> Der koordinierende Architekt hat dabei zu prüfen, ob alle erforderlichen Planbereiche ordnungsgemäß beauftragt sind und die zur vollständigen Kostenermittlung notwendigen Fachbeiträge der anderen Beteiligten, die vom Architekt einzuarbeiten sind, zur Verfügung gestellt werden.<sup>78</sup>

Entscheidend für die Richtigkeit einer Kostenermittlung ist die Berücksichtigung aller Faktoren, die zum Zeitpunkt der Erstellung der Kostenermittlung bekannt waren bzw. sein mussten.<sup>79</sup>

#### 2.4.3.2 Toleranzen

Mit Ausnahme des Kostenrahmens, der eine sehr grobe erste Einschätzung der Baukosten ohne jeglichen Vorentwurf ist, und der Kostenfeststellung, bei der die tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt werden, sind die weiteren Kostenermittlungsstufen (Kostenschätzung, Kostenberechnung und Kostenanschlag) vorkalkulatorische Kostenermittlungen, bei denen längst nicht alle Einzelheiten des Projektes rechnerisch berücksichtigt werden können. Damit erklärt sich eine grundsätzliche Notwendigkeit bzw. Akzeptanz von Toleranzen bei diesen Kostenermittlungsstufen von selbst.<sup>80</sup> Durch objektspezifische Bewertungen relevanter Positionen in den jeweiligen Kostengruppen bzw. Einzelpositionen der Kostenermittlung, die den individuellen Eigenschaften der eigenen Planung entsprechen, kann die Genauigkeit der vorkalkulatorischen Kostenermittlungen

<sup>74</sup> Vgl. Siemon: Baukosten bei Neu- und Umbauten. – 3. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg, 2006, S. 44.

<sup>75</sup> Ebenda, S. 45.

<sup>76</sup> Vgl. Siemon: Baukosten bei Neu- und Umbauten. – 3. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg, 2006, S. 44.

<sup>77</sup> Ebenda, S. 46.

<sup>78</sup> Ebenda.

<sup>79</sup> Vgl. Prote, Sundermeier: Vertragsrechtliche Aspekte der Baukostenplanung in Blecken, Udo; Hasselmann, Willi (Hrsg.): Kosten im Hochbau. – 1. Aufl. – Köln: R. Müller, 2007, S. 203

<sup>80</sup> Vgl. Siemon: Baukosten bei Neu- und Umbauten. – 3. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg, 2006, S. 13.

deutlich gesteigert werden.<sup>81</sup> Die Toleranzen, deren Zugeständnis dem Planer gegenüber je nach Stadium der Kostenermittlung durchaus fachgerecht ist, werden je nach Grad der Planungsvertiefung immer enger.

Bei den zuzubilligenden Toleranzen handelt es sich um systembedingte Toleranzen, ohne rechnerische Fehler. Systembedingte Toleranzen entstehen durch spezifische Einzel- und Eigenheiten des individuellen Projekts - z.B. ungeklärte Einzelheiten der späteren Ausführungsplanung, ausstehende Bauherrenentscheidungen, noch nicht erfolgte Aufstellung der Leistungsbeschreibungen oder Angebotseinholung mit Beauftragung von ausführenden Bauunternehmen, durch die mögliche Änderungen im Bereich Baukosten entstehen und die nicht vom Planer zu vertreten sind.<sup>82</sup> Orientierungswerte für systembedingte Toleranzen sind:

<b>Vorkalkulatorische Kostenermittlung</b>	<b>Neubau</b>	<b>Altbau</b>
Kostenschätzung		bis 30%
Kostenanschlag	bis 20%	bis 25%
Kostenfeststellung	bis 10%	10 – 15%

Abbildung 2 Orientierungswerte für systembedingte Toleranzen

#### 2.4.3.3 Kostenbegrenzung

Eine Kostenplanung ist nur mit einem definierten Kostenziel, das auf die Kostenplanung ausgerichtet ist, möglich.<sup>83</sup> Ein definiertes Kostenziel wird durch die Kostenvorgabe erreicht, die nach DIN 276-1:2008-12 mit folgendem Wortlaut bestimmt ist: „Festlegung der Kosten als Obergrenze oder als Zielgröße für die Planung“.<sup>84</sup> Die Kostenvorgabe steht immer in engem Zusammenhang mit den auf das Bauprojekt bezogenen Planungsvorgaben:

- Qualitäten - angestrebter Standard
- Quantitäten - angestrebte Fläche
- Terminen - Planung- und Bauzeit.<sup>85</sup>

Die Einhaltung einer Kostenvorgabe kann als Vertragsgegenstand zwischen den Vertragsparteien verbindlich vereinbart werden.<sup>86</sup> Ist das geschehen, dann hat sich die Planung mit den gestalterischen, funktionalen und technischen Anforderungen diesem Vertragsgegenstand unterzuordnen.<sup>87</sup> Bei der Festlegung von Obergrenzen bzw. ausformulierten Anforderungen im Bereich Kosten und gleichzeitig bei Gestaltung, Funktion

<sup>81</sup> Ebenda, S. 12.

<sup>82</sup> Vgl. Siemon: Baukosten bei Neu- und Umbauten. – 3. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg, 2006, S. 13

<sup>83</sup> Vgl. Blecken, Hasselmann, Liebscher: Grundsätzliches zur DIN 276-1:2006-11 in Blecken, Udo; Hasselmann, Willi (Hrsg.): Kosten im Hochbau. – 1. Aufl. – Köln: R. Müller, 2007, S. 32.

<sup>84</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 4.

<sup>85</sup> Vgl. Blecken, Hasselmann, Liebscher: Grundsätzliches zur DIN 276-1:2006-11 in Blecken, Udo; Hasselmann, Willi (Hrsg.): Kosten im Hochbau. – 1. Aufl. – Köln: R. Müller, 2007, Praxishandbuch, S. 32.

<sup>86</sup> Vgl. Siemon: Baukosten bei Neu- und Umbauten. – 3. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg, 2006, S. 16.

<sup>87</sup> Ebenda.

und Technik, ist zu prüfen, ob die Forderungen in ihrer Gesamtheit überhaupt erfüllbar sind.<sup>88</sup> Die Vereinbarung einer Kostenvorgabe bzw. einer Kostenüberschreitung setzt eine Vorstellung von etwaigen Kosten der Vertragsparteien über das Bauwerk voraus.<sup>89</sup>

#### **2.4.4 Kostenermittlung in der Projektentwicklung**

In der Phase der Projektentwicklung werden die Vorüberlegungen und Ideen zum Projekt durch die Erstellung eines Kostenrahmens finanziell abgebildet und damit eine erste sehr grobe Kostenermittlung erstellt. Zentrales Problem des Kostenrahmens ist es, dass er vor der Vorentwurfsplanung gebildet wird.<sup>90</sup> Dadurch sind noch keine planerischen Grundlagen, sondern nur Bedarfsangaben vorhanden.

Ist ein Kostenrahmen für ein Hochbauprojekt aufzustellen, kann auf vorhandene Erfahrungswerte vergleichbarer Projekte zurückgegriffen werden.<sup>91</sup> Es sollte vor der Entwicklung eines Kostenrahmens auch geklärt werden, ob dazu die Fachkenntnisse von Fachbüros, für z.B. Technische Anlagen/Erschließung, erforderlich sind.<sup>92</sup> Durch die Beteiligung von Planungs- und Fachbüros könnte die Schwankungsbreite (von-bis-Beträge) des Kostenrahmens eingegrenzt werden.

Je nach Fortschritt der Projektentwicklung ist auch die Kostenermittlungsstufe „Kostenschätzung“, auf Grundlage der Vorplanung möglich. Dadurch können die grundsätzlichen Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen, die mithilfe des Kostenrahmens getroffen wurden, auf die Entscheidung über die weitere Vorgehensweise – Projektfortführung, Projektmodifikation oder Projektabbruch – erweitert werden.

Da speziell die Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten erheblichen Anteil an den Gesamtkosten und somit auch an der Kostenplanung haben, werden sie in den folgenden Abschnitten der Arbeit hinsichtlich ihrer frühzeitigen Ermittlung in der Projektentwicklung untersucht.

---

<sup>88</sup> Ebenda, S. 16.

<sup>89</sup> Vgl. Prote, Sundermeier: Vertragsrechtliche Aspekte der Baukostenplanung in Blecken, Udo; Hasselmann, Willi (Hrsg.): Kosten im Hochbau. – 1. Aufl. – Köln: R. Müller, 2007, S. 200.

<sup>90</sup> Vgl. Siemon: Baukosten bei Neu- und Umbauten. – 3. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg, 2006, S. 111.

<sup>91</sup> Ebenda, S. 110.

<sup>92</sup> Ebenda.

## 3 Kostengruppe KG 120 - Grundstücksnebenkosten

### 3.1 Vorbemerkungen

Grundstücksnebenkosten sind Kosten, die mit dem Erwerb des Grundstücks anfallen.<sup>93</sup> Sie wurden früher als Erwerbsnebenkosten bezeichnet.<sup>94</sup> Die Grundstücksnebenkosten beziehen sich lediglich auf das Grundstück und nicht auf Anlagen bzw. Bauwerke.

Die Kostengruppe KG 120 - Grundstücksnebenkosten ist in der Hauptkostengruppe KG 100 – Grundstück in der 2. Ebene eingegliedert. Zu der Kostengruppe gehören die Kosten, die mit dem Erwerb des Grundstücks anfallen.<sup>95</sup> Das sind alle in der 3. Ebene der Kostengruppe KG 120 aufgeführten Kosten. Diese betreffen:

- Vermessungsgebühren (KG 121)
- Gerichtsgebühren (KG 122)
- Notariatsgebühren (KG 123)
- Maklerprovisionen (KG 124)
- Grunderwerbsteuer (KG 125)
- Wertermittlungen, Untersuchungen (KG 126)
- Genehmigungsgebühren (KG 127)
- Bodenordnung; Grenzregulierung (KG 128)
- Grundstücksnebenkosten, sonstiges (KG 129).<sup>96</sup>

### 3.2 Kostengruppen und Kostenansätze

#### 3.2.1 Vermessungsgebühren (KG 121)

Zu den Vermessungsgebühren gehören die Kosten von Vermessungsarbeiten des Grundstücks.<sup>97</sup> Das für die Kostengruppe relevante Teilgebiet der Vermessung ist die Katastervermessung.

Der Kostenansatz für die Vermessungsgebühren ist in den Gebührenordnungen für die Vermessung dargelegt. Da die Katastervermessung in der Verantwortung der Bundesländer liegt, gibt es 16 verschiedene und voneinander unabhängige Vermessungsgebührenordnungen, die je nach Standort gelten.<sup>98</sup>

---

<sup>93</sup> Vgl. Siemon: Baukosten bei Neu- und Umbauten. – 3. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg, 2006, S. 69.

<sup>94</sup> Vgl. Fröhlich, Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte. – 15. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg + Teubner, 2008, S. 59.

<sup>95</sup> Vgl. Siemon: Baukosten bei Neu- und Umbauten. – 3. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg, 2006, S. 69.

<sup>96</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 11.

<sup>97</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 51.

<sup>98</sup> Aussage von Frau Seidewitz, BDVI, 03.08.09.

Häufige Bemessungsgrundlagen für die Gebühren sind:

- Anzahl der festgestellten bzw. festgelegten Grenzpunkte
- Grenzlänge
- Anzahl der neugebildeten Flurstücke

### 3.2.2 Gerichtsgebühren (KG 122)

Zu dieser Kostengruppe gehören Gerichtsgebühren, die für Veränderungen im Grundbuch sowie für Ablichtungen und Ausdrucke daraus gezahlt werden.<sup>99</sup>

Sämtliche Grundstücke müssen im Grundbuch eingetragen werden – sie unterliegen dem Grundbuchzwang.<sup>100</sup>

Die Grundlage für die zu erhebenden Gerichtsgebühren ist das Gesetz über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (KostO). Bemessungsgrundlage der Gebühren ist der Geschäftswert der Veränderung im Grundbuch.

In den §§ des 2. Abschnitts, Nr. 2 der KostO sind die für diese Kostengruppe relevanten „Grundbuchsachen“ und damit auch die zu erhebenden Gebühren je nach Grundbuchsache (z.B. Eintragung des Eigentümers oder Löschung) geregelt. Die Höhe der Gebühr lässt sich aus den Tabellen in § 32 und der zugehörigen Anlage der KostO ablesen bzw. berechnen. Zudem gibt es pauschale Gebühren für unbeglaubigte bzw. beglaubigte Ablichtungen oder Ausdrucke. Diese sind ebenfalls in der KostO in § 73 festgelegt.

Grundbücher werden mit Ausnahme von Baden-Württemberg von den Amtsgerichten in den Grundbuchämtern geführt.<sup>101</sup> In Baden-Württemberg bestehen landesrechtliche Vorschriften über die Grundbuchämter.<sup>102</sup>

### 3.2.3 Notariatsgebühren (KG 123)

Zur Kostengruppe KG 123 gehören die Kosten Notariatsgebühren für beauftragte Aktivitäten eines Notars.<sup>103</sup> So ist bspw. die notarielle Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages vom Gesetzgeber vorgeschrieben.<sup>104</sup>

Die Notariatsgebühren werden nach derselben Kostenordnung (KostO) berechnet, wie die Gerichtsgebühren. Die Gebühren richten sich nach dem Geschäftswert des zu beurkundenden Sachverhalts.

Die §§ des 2. Abschnitts, Nr. 1 der KostO regeln die zu erhebenden Gebühren für „Beurkundungen und ähnliche Geschäfte“. Die Höhe der Gebühr lässt sich wiederum aus den Tabellen in § 32 und der zugehörigen Anlage der KostO ablesen bzw. berechnen.

---

<sup>99</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 52.

<sup>100</sup> <http://www.grundbuch.de/grundbuch-lexikon.html>, 25.08.2009.

<sup>101</sup> Vgl. § 1 (1) GBO.

<sup>102</sup> Vgl. § 143 (1) GBO.

<sup>103</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 53.

<sup>104</sup> [http://immopilot.de/Bauherren/Notarielle\\_Beurkundung/notarielle\\_beurkundung.html](http://immopilot.de/Bauherren/Notarielle_Beurkundung/notarielle_beurkundung.html), 25.08.2009.



Weiterhin sind in der KostO pauschale Gebühren für verschiedene Auslagen, wie die Dokumentenpauschale, in den §§ 136 ff. geregelt.

### 3.2.4 Maklerprovision (KG 124)

Die Kostengruppe umfasst die Kosten von Maklerprovisionen<sup>105</sup>. Das sind Kosten für die Vermittlung von Immobilien, die den Abschluss von Verträgen oder die Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über die Immobilien ermöglichen.<sup>106</sup>

Das Honorar bzw. die Vergütung eines Maklers wird als Provision oder auch Courtage bezeichnet. Vorschriften über Art und Höhe einer Maklerprovision sind nicht vorhanden, sie ist verhandelbar und frei vereinbar.<sup>107</sup> Die Aufteilung der Maklerprovision kann zwischen den Marktparteien variabel gestaltet sein.<sup>108</sup>

Die üblichen Maklergebühren betragen zwischen 5% und 6% des Kaufpreises bei kleineren Immobilien (v.a. Wohnimmobilien und einem Wert < 1.000.000 €) und 1% bis 3% des Kaufpreises bei größeren Immobilien (v.a. Gewerbeimmobilien und einem Wert > 1.000.000 €).<sup>109</sup> Der Anteil der Maklergebühren am Kaufpreis nimmt mit zunehmendem Wert bzw. Preis der Immobilie ab.<sup>110</sup> Weiterhin können Maklergebühren beim Abschluss von Mietverträgen entstehen. Der Richtwert ist dabei 2 bis 3 Netto-Monats-Kaltnieten.<sup>111</sup> Bei der Höhe der üblichen Maklerprovisionen gibt es regionale Unterschiede, die allerdings gering sind.<sup>112</sup>

Die rechtlichen Grundlagen bzgl. der Vereinbarung des Maklerlohns sind in den §§ 652 ff BGB festgesetzt. Die gesetzlichen Grundlagen zur Ausführung der Maklertätigkeit sind in der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geregelt.

### 3.2.5 Grunderwerbssteuer (KG 125)

Zu dieser Kostengruppe gehören die Kosten der Grunderwerbsteuer und sonstige beim Besitzübergang anfallende Besteuerungen.<sup>113</sup>

Die Grunderwerbsteuer wird immer dann fällig, wenn das Rechtsgeschäft zur Übertragung des Grundstücks abgeschlossen und der Kaufvertrag von beiden Parteien unterschrieben wurde.<sup>114</sup> Die Entrichtung dieser Steuer an das Finanzamt gehört zu den Voraussetzungen der Eigentumsüberschreibung von Grundstücken.<sup>115</sup> Erst danach stellt das Finanzamt dem

---

<sup>105</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 54.

<sup>106</sup> Skript Fr. Prof. Dr. Wellner, Einführung WS 2006, T XII, S. 248.

<sup>107</sup> <http://www.juraforum.de/lexikon/Maklerprovision>, 10.08.2009

<sup>108</sup> Skript Fr. Prof. Dr. Wellner, Einführung WS 2006, T XII, S. 275.

<sup>109</sup> Telefonat mit Hr. Wagner – IVD, 10.08.2009.

<sup>110</sup> Ebenda.

<sup>111</sup> Ebenda.

<sup>112</sup> Ebenda.

<sup>113</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 55.

<sup>114</sup> <http://www.foerderland.de/Steuerlexikon/G/152/Grunderwerbssteuer>, 12.08.2009.

<sup>115</sup> <http://www.immobilienscout24.de/de/finanzen/kaufplaner/lexikon/grunderwerbssteuer.jsp>, 12.08.2009

Grundbuchamt eine Unbedenklichkeitserklärung aus, auf dessen Grundlage das Grundbuchamt die Grundbucheintragung vornimmt.

Die gesetzliche Grundlage ist das Grunderwerbsteuergesetz. Der Steuersatz beträgt 3,5% der Gegenleistung (§ 8 GrEStG).<sup>116</sup> Seit der Förderalismusreform 2006 können jedoch die Bundesländer selbst über den Grunderwerbsteuersatz bestimmen.<sup>117</sup> So bilden die Bundesländer Berlin (seit 01.01.2007) und Hamburg (seit 01.01.2009) mit einem Steuersatz von 4,5% die Ausnahme.<sup>118</sup>

Einer gesonderten Berechnung bedarf die Grunderwerbsteuer auf ein Erbbaurecht. Dafür hat der Gesetzgeber eine pauschale Berechnungsmethode entwickelt.<sup>119</sup> Dabei wird der vereinbarte jährliche Erbbauzins mit einem von der Laufzeit abhängigen Vervielfältiger, der in Anhang 9a des Bewertungsgesetzes (BewG) ablesbar ist, multipliziert.<sup>120</sup> Dieser Faktor wiederum wird mit dem jeweiligen Grunderwerbsteuersatz des Bundeslandes multipliziert.<sup>121</sup> Das Ergebnis ist die zu entrichtende Steuer auf das Erbbaurecht.

### **3.2.6 Wertermittlungen, Untersuchungen (KG 126)**

Hierzu gehören Kosten von Wertermittlungen, Untersuchungen zu Altlasten und deren Beseitigung sowie Kampfmittel und deren Beseitigung, Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen über die Bebaubarkeit, soweit sie zur Beurteilung des Grundstückswertes dienen.<sup>122</sup>

Zur Grundstückswertermittlung und für sonstige Wertermittlungen werden selbstständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet, die aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern bestehen.<sup>123</sup> Das Honorar eines Gutachters ist seit der HOAI-Novelle 2009 frei vereinbar, da die in der alten Fassung der HOAI bestehende Vorschrift (§ 34) gestrichen wurde.<sup>124</sup> Dennoch hängt es immer von der Höhe des ermittelten Wertes ab.<sup>125</sup> Eine Orientierung an der HOAI a.F. kann diesbezüglich erfolgen.<sup>126</sup> Gleiches gilt bei Technischen Gutachten (Technical Due Diligence), da der § 33 HOAI a.F. ebenfalls gestrichen wurde. Richtwert ist wieder die Höhe des ermittelten Wertes.

In den Rahmen der Wertermittlung eines Grundstücks (bebaut oder unbebaut) gehören Untersuchungen und Gutachten für Wertermittlungen, die von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, Architekten, Gutachterausschüssen oder

---

<sup>116</sup> Vgl. § 11 (1) GrEStG.

<sup>117</sup> <http://www.makler-uebersicht.de/hamburg-hat-grunderwerbsteuer-auf-45-angehoben>, 12.08.2009.

<sup>118</sup> Ebenda.

<sup>119</sup> <http://www.steuertipps.de/?softlinkID=12865&aktID=1055>, 13.08.2009.

<sup>120</sup> Ebenda.

<sup>121</sup> Ebenda.

<sup>122</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 56 i.V.m. DIN 276-1:2008-12, S. 11.

<sup>123</sup> Vgl. § 192 (1) und (2) BauGB.

<sup>124</sup> Telefonat mit Hr. Votteler, geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung in Gera, 08.09.2009.

<sup>125</sup> Ebenda.

<sup>126</sup> Telefonat mit Hr. Bornschein, Sachverständiger für Grundstücke und Gebäude in Leipzig, 09.09.2009.

Immobilienfachleuten durchgeführt werden.<sup>127</sup> Die Kosten werden dann nach der entsprechenden Kosten-, Honorar- bzw. Gebührenordnung der jeweiligen Berufsgruppe ermittelt.<sup>128</sup> Es gibt folgende Grundlagen für Kostenansätze:

- öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige: Gesetz über die Entschädigung von Sachverständigen usw. (JVEG),
- Architekten und Ingenieure: Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI i.V.m. AHO Nr. 8 und den Arbeitshilfen des ITVA),
- Gutachterausschüsse: Gebührenordnung für Gutachterausschuss je nach Bundesland unterschiedlich (z.B. GAGebO in Brandenburg).<sup>129</sup>

Die Untersuchung von Altlasten ist der wohl komplexeste Teil dieser Kostengruppe. In diesem Bereich ist eine aufwandsbezogene Honorierung die korrekteste Art der Vergütung der erbrachten Leistungen.<sup>130</sup> Für den Auftraggeber ist das dahingehend unbefriedigend, dass die entstehenden Kosten vor der Beauftragung nicht abzuschätzen sind.<sup>131</sup> Grundlage für die Honorierung ist eine detaillierte Leistungsbeschreibung.<sup>132</sup> Die Grenzen des Aufwands steckt die Festlegung von Werten für den Mindestaufwand einer „einfach“ zu bearbeitenden Altlast und für den Höchstaufwand, der bei einem „schwierigen“ Objekt zu erwarten ist.<sup>133</sup> Schwierigkeit ist, dass die zu ergreifenden Maßnahmen der Altlastenuntersuchung (und auch Beseitigung) je nach Untersuchungsstufe sehr unterschiedlich sind.<sup>134</sup> Als Maß für den Aufwand schlägt die AHO-Fachkommission „Altlasten“ Leistungseinheiten vor. Eine Leistungseinheit ist dabei als ¼ Ingenieurarbeitstag definiert.<sup>135</sup> Nach Preisstand von August 2009 kostet eine Leistungseinheit zwischen 173 € und 205 €. Es gibt mehrere Faktoren, die den Aufwand für die Bearbeitung einer Verdachtsfläche beeinflussen.<sup>136</sup> Die wesentlichen Einflüsse können über Leitparameter wie

- Art der den Aufwand i.w. bestimmenden Nutzung,
- Art der Ablagerung,
- Art der Schadstoffe,
- räumliche Zugänglichkeit der zu untersuchenden Flächen und Medien,
- Art des angewandten Verfahrens

---

<sup>127</sup> Vgl. Volker Bongé, Fachhochschule Oldenburg/Ostfriesland/Wilhelmshaven: Kostenschätzung und Kostenberechnung nach DIN 276, S. 10.

<sup>128</sup> Vgl. Volker Bongé, Fachhochschule Oldenburg/Ostfriesland/Wilhelmshaven: Kostenschätzung und Kostenberechnung nach DIN 276, S. 10

<sup>129</sup> Ebenda, S. 11.

<sup>130</sup> Vgl. AHO e.V.: Untersuchungen für ein Leistungsbild und zur Honorierung für den Planungsbereich „Altlasten“. – 1. Aufl. - Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2007, S. 43.

<sup>131</sup> Ebenda, S. 43.

<sup>132</sup> Ebenda, S. 44.

<sup>133</sup> Ebenda.

<sup>134</sup> Telefonat mit Hr. Dr. Paetsch, Institut für Geologie und Umwelt GmbH, 05.08.09.

<sup>135</sup> Vgl. AHO e.V.: Untersuchungen für ein Leistungsbild und zur Honorierung für den Planungsbereich „Altlasten“. – 1. Aufl. - Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2007, S. 44.

<sup>136</sup> Telefonate Hr. Paetsch, Institut für Geologie und Umwelt GmbH und Hr. Dr. Porada, J. Porada Geotechnik, 05.08.2009.

berücksichtigt werden.<sup>137</sup> Nachrangig eingeordnete Einflüsse sollen durch Korrekturparameter wie Fläche und Volumen, Anzahl der zu untersuchenden Medien oder spezifische Erschwernisse u.a. einbezogen werden.<sup>138</sup>

Die Untersuchung zu Kampfmitteln und deren Beseitigung wird erst relevant, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Baugebiet mit Kampfmitteln infolge von Kriegseinwirkungen gerechnet werden müsse.<sup>139</sup> In den meisten Fällen reicht eine Auskunft aus dem Kampfmittelkataster aus. Bei Verdacht auf die Existenz von Kampfmitteln auf dem Grundstück können Untersuchungen dazu parallel zu den Altlastenerkundungen durchgeführt werden.

Untersuchungen zur Bebaubarkeit des Grundstücks im rechtlichen Sinne kann der Bauherr selbst durchführen bzw. durchführen lassen. Dazu zählen Erkundigung beim Bauordnungsamt über Bebauungsmöglichkeiten und Erschließungsstand, im Rahmen der Bauberatung, Grundbucheinsicht für die Recherche von Lasten und Beschränkungen sowie Inspektion der Umgebung.<sup>140</sup> Entscheidend für die Kosten ist der für die Untersuchungen benötigte Zeitaufwand der durchführenden Person sowie im gegebenen Fall Behördengebühren, die aber als sehr gering einzuschätzen sind.

Im Falle einer benötigten Bestandsanalyse wird zwischen der maßlichen, baulichen und technischen Bestandsaufnahme unterschieden. Bei der maßlichen Bestandsaufnahme handelt es sich entweder um die Kontrolle und Überprüfung bereits vorhandener Bestandspläne oder um die vollständig neue Erfassung der vorhandenen Bausubstanz. Im ersten Fall ist von sehr geringen Kosten auszugehen. Im zweiten beträgt der Richtwert für jeden m<sup>2</sup> aufzunehmende Fläche 1,00 € bis 5,00 €. <sup>141</sup> Bei der baulichen und technischen Bestandsaufnahme sind sämtliche Bauwerksteile und technische Bauteile des vorhandenen Gebäudes zu erfassen und zu bewerten. Da die Vorschrift für Gutachten (§ 33 HOAI a.F.) gestrichen wurde, ist das Honorar dafür frei zu vereinbaren.

### 3.2.7 Genehmigungsgebühren (KG 127)

Zur Kostengruppe 127 – Genehmigungsgebühren gehören die Kosten für amtliche Genehmigungen für den Bodenverkehr.<sup>142</sup> Der Bodenverkehr ist ein Instrument der Sicherung der städtebaulichen Ordnung.<sup>143</sup> Konkret sind das Kosten für die im Folgenden aufgeführten Genehmigungen.

---

<sup>137</sup> Vgl. AHO e.V.: Untersuchungen für ein Leistungsbild und zur Honorierung für den Planungsbereich „Altlasten“. – 1. Aufl. - Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2007, S. 44 und 46.

<sup>138</sup> Ebenda.

<sup>139</sup> [http://www.niedersachsen.de/master/C54230491\\_L20\\_D0\\_I522\\_h1.html](http://www.niedersachsen.de/master/C54230491_L20_D0_I522_h1.html), 07.08.2009.

<sup>140</sup> [http://www.wilhelmshaven.de/bauen\\_wohnen/5906.htm](http://www.wilhelmshaven.de/bauen_wohnen/5906.htm), 06.08.2009 i.V.m.

<http://www.haus.de/PH2D/ph2d.htm?snr=8059>, 06.08.2009.

<sup>141</sup> [http://www.baunetzwissen.de/standardartikel/Altbaumodernisierung\\_Massliche-Bestandsaufnahme\\_148214.html](http://www.baunetzwissen.de/standardartikel/Altbaumodernisierung_Massliche-Bestandsaufnahme_148214.html), 06.08.2009.

<sup>142</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 57.

<sup>143</sup> Vgl. Korda, Städtebau – Technische Grundlagen - 5. Aufl. - Wiesbaden: Teubner Verlag, 2005, S. 207.

Eine Genehmigung für Grundstücksteilung nach § 19 BauGB ist nicht mehr erforderlich. Es werden planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Negativtests erteilt.<sup>144</sup> Die Gebühren werden nach der Verwaltungsgebührenordnung/-satzung des jeweiligen Landes errechnet. Sie betragen in den meisten Fällen zwischen 50 € und 250 €. <sup>145</sup> Entscheidend sind landesrechtliche Regelungen.

Die Auflassung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber bedürfen auch einer Genehmigung.<sup>146</sup> Für die Bestimmung des Gebührenrahmens sind die Landesregierungen, die wiederum durch Rechtsverordnung die Landesinnenverwaltungen ermächtigen können, ermächtigt.<sup>147</sup> Die Höchstgebühr beträgt 250 €. <sup>148</sup> Entscheidend für die genaue Höhe sind wiederum landesrechtliche Regelungen.<sup>149</sup> Gebührenbefreiungen sind möglich.<sup>150</sup>

Die Genehmigung für die Bestellung und Übertragung eines Erbbaurechts (oder eines das Grundstück belastenden Rechts, Nießbrauchrechte, Hypotheken usw., nach § 144 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) bedürfen ebenfalls einer Genehmigung.<sup>151</sup> Auch dabei sind die landesrechtlichen Regelungen für die Höhe entscheidend<sup>152</sup>. Gebührenbefreiungen sind nicht auszuschließen.<sup>153</sup> Die Höchstgebühr beträgt 250 €. <sup>154</sup>

Im gegebenen Fall sind in dieser Kostengruppe auch die Gebühren für Ausnahmegewilligungen, z.B. eine Befreiung vom Bebauungsplan, zu beachten.

---

<sup>144</sup> <http://www.stadt-koeln.de/buergerservice/themen/bauen/teilungsgenehmigung>, 11.08.2009 i.V.m.

[http://www.muenchen.de/Rathaus/plan/lbk/kundeninfo/allgem\\_info/162764/immobilienkauf.html](http://www.muenchen.de/Rathaus/plan/lbk/kundeninfo/allgem_info/162764/immobilienkauf.html), 11.08.2009.

<sup>145</sup> [http://www.bonn.de/rat\\_verwaltung\\_buergerdienste/buergerdienste\\_online/buergerservice\\_a\\_z/00641/index.html?lang=de](http://www.bonn.de/rat_verwaltung_buergerdienste/buergerdienste_online/buergerservice_a_z/00641/index.html?lang=de), 12.08.2009 i.V.m. <http://www.kreis-soest.de/buergerinfo/produkte/pr52.php>, 12.08.2009

<sup>146</sup> Vgl. § 2 (1) GVO.

<sup>147</sup> Vgl. § 9 (2) GVO.

<sup>148</sup> Ebenda.

<sup>149</sup> Ebenda.

<sup>150</sup> Vgl. § 9 (3) GVO.

<sup>151</sup> Vgl. § 2 (1) GVO.

<sup>152</sup> Vgl. § 9 (2) GVO.

<sup>153</sup> Vgl. § 9 (3) GVO.

<sup>154</sup> Vgl. § 9 (2) GVO.

### 3.2.8 Bodenordnung, Grenzregulierung (KG 128)

Zu dieser Kostengruppe gehören Kosten für Bodenordnung (§§ 45-79 BauGB) und Grenzregulierung (§§ 80 -84 BauGB).<sup>155</sup> In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 des BauGB wurde der Begriff „Grenzregulierung“ durch „Vereinfachte Umlegung“ ersetzt.<sup>156</sup>

Für den Ansatz von Kosten für Bodenordnung, Grenzregulierung ist zwischen der Umlegung durch die Kommune und der Umlegung aufgrund von privatrechtlichen Regelungen zu unterscheiden.<sup>157</sup> Bei der Umlegung durch die Gemeinde trägt diese die Verfahrenskosten und die Sachkosten der Umlegung.<sup>158</sup> Bei privatrechtlichen Regelungen zur Umlegung bedarf es der Einigung zwischen den betroffenen Eigentümern. Diese übernehmen die Kosten des Umlegungsverfahrens – für Vermessung (neue Grundstücksgrenzen), Notar (Umlegungsvertrag und Kaufvertrag) und Gericht (Veränderungen im Grundbuch) sowie Grunderwerbsteuer.<sup>159</sup> Gebühren für die Berichtigung der öffentlichen Bücher sind frei.<sup>160</sup> Sollten sich die Eigentümer über die Umlegung nicht einig sein, können sie einen Antrag auf Durchführung einer Umlegung bei der Gemeinde stellen. Sollte die Kommune dieser zustimmen, ist sie dafür verantwortlich und auch für die Kosten des Verfahrens zuständig.<sup>161</sup> Allerdings hat sie dann die Möglichkeit, die durch die Umlegung entstandene Wertschöpfung der Flächen in Geld von den betreffenden Eigentümern zu fordern.<sup>162</sup>

Die rechtlichen Grundlagen für die Bodenordnung/Grenzregulierung ist das Baugesetzbuch (städtisch) sowie Flurbereinigungsgesetz und Landwirtschaftsanpassungsgesetz (ländlich).<sup>163</sup> Die Grundlage für Kosten ist die Gebührenordnung für die Vermessung (GebO - je nach Bundesland) und die Kostenordnung für Notariatsgebühren (KostO).

### 3.2.9 Grundstücksnebenkosten, sonstiges (KG 129)

Zur Kostengruppe KG 129 – Grundstücksnebenkosten, sonstiges gehören Kosten für Aufwendungen, die nicht den Kostengruppen 121 bis 128 zuzuordnen sind.<sup>164</sup>

Dazu zählen in dieser Betrachtung Kosten für Grundstücksvorsondierung (u.a. Beschaffung von Marktberichten, Plänen und baurechtlichen Informationen, Zielgebietsdokumentation, Grundstücksangebotsauswertung), Kosten für die Grundstückserwerbsverhandlungen, sonstige Verhandlungsaktivitäten (z.B. in Bezug auf das Freimachen oder

---

<sup>155</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 58.

<sup>156</sup> Telefonat mit Hr. Gerke, Vermessungsamt Leipzig, 06./07.08.2009.

<sup>157</sup> Ebenda.

<sup>158</sup> Vgl. § 78 BauGB.

<sup>159</sup> Telefonat mit Hr. Gerke, Vermessungsamt Leipzig, 06./07.08.2009.

<sup>160</sup> Vgl. § 79 BauGB.

<sup>161</sup> Telefonat mit Hr. Gerke, Vermessungsamt Leipzig, 06./07.08.2009.

<sup>162</sup> Ebenda i.V.m. §§ 57, 81 BauGB.

<sup>163</sup> [http://www.oebvi-schultz.de/html/leistungen\\_bodenordnung.htm](http://www.oebvi-schultz.de/html/leistungen_bodenordnung.htm), 10.08.2009.

<sup>164</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 59.

Erschließungsverträge) sowie Gebühren für Rechts- und Steuerberatung bei Grundstücksangelegenheiten.

Die Kosten für die Kostengruppe ergeben sich aus den Stundensätzen der für die Grundstücksvorsondierung und Verhandlungen bzgl. des Erwerbs und des Freimachens verantwortlichen Personen - zumeist Projektleiter. Grundlage für die Verrechnungssätze ist § 203 AHO Nr. 9. Die Gebühren für die Rechtsberatung werden auf Grundlage der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung (BRAGO) berechnet. Bemessungsgrundlage ist der Gegenstandswert der anwaltlichen Tätigkeit.<sup>165</sup> Zudem besteht die Möglichkeit einer schriftlichen Vereinbarung, unabhängig von der gesetzlichen Vergütung, über die Gebühren der Rechtsberatung zwischen dem Rechtsberater und dem Auftraggeber.<sup>166</sup> Ähnlich ist es bei der Kostenermittlung für die Steuerberatung. Gesetzliche Grundlage ist dabei die Steuerberatergebührenverordnung (StBGebV). Auch hier ist die Bemessungsgrundlage der Gegenstandswert der Tätigkeit.<sup>167</sup> Außerdem kann eine Vergütung nach Zeit bzw. einer Pauschale erfolgen.<sup>168</sup>

### **3.2.10 Freimachen (KG 130)**

Die Kosten dieser Kostengruppe sind nicht unmittelbarer Bestandteil der Grundstücksnebenkosten. Dennoch sind sie beim Erwerb des Grundstücks unbedingt zu berücksichtigen, da Leistungen für das Freimachen und die damit verbundenen Kosten unabdingbar für ein einwandfreies Grundstück sind.

Kosten, um das Freimachen überhaupt zu bewirken (u.a. Verhandlung über Abfindung, Aufwand für Bearbeitung von Anträgen) werden in die Kostengruppe KG 129 – Grundstücksnebenkosten, sonstiges einkalkuliert.

## **3.3 Vorschläge des Verfassers zur Novellierung der DIN 276-1:2008-12 hinsichtlich der Grundstücksnebenkostengliederung**

### **3.3.1 Begründung der Vorschläge**

Nach den Untersuchungen der einzelnen Kostengruppen der Grundstücksnebenkosten bis einschließlich zur 3. Ebene nach DIN 276-1:2008-12, können nach Meinung des Verfassers einige der die Grundstücknebenkosten betreffenden Kostengruppen bzgl. deren Ausführungen durch die Erstellung einer 4. Kostengruppenebene konkretisiert werden.

Dadurch sollen eine präzisere Kostenzuordnung und eine kostensicherere und nachvollziehbarere Kostenermittlung möglich sein. Außerdem kann das Risiko der Dopplung

---

<sup>165</sup> Vgl. § 7 BRAGO.

<sup>166</sup> Vgl. § 3 BRAGO.

<sup>167</sup> Vgl. § 9 StBGebV.

<sup>168</sup> Vgl. §§ 13 f StBGebV.

oder Vernachlässigung verschiedener Kostengruppen, die sich in den Ausführungen der DIN 276-1:2008-12 überschneiden, minimiert werden.

### **3.3.2 Vorschläge zur Konkretisierung**

#### **1. Kostengruppe KG 122 – Gerichtsgebühren**

Es werden die relevantesten „Grundbuchsachen“, die Gebühren verursachen, als einzelne Kostengruppen in einer 4. Ebene angelegt. Das sind:

- Eintragung Eigentümer (KG 122-1)
- Eintragung Vormerkungen (KG 122-2)
- Eintragung Veränderungen und Löschungsvormerkungen (KG 122-3)
- Löschungen und Entlassung aus der Mithaft (KG 122-4)
- Auslagen (KG 122-5)
- Sonstiges (KG 122-9).

#### **2. Kostengruppe KG 123 – Notariatskosten**

Ähnlich der Nr. 1 dieses Punktes wird auch für die relevantesten Notartätigkeiten, durch die Gebühren entstehen, eine 4. Ebene angelegt, um eine genauere Zuordnung der Kosten zu erreichen. Dazu gehören:

- Beurkundung von Verträgen (KG 123-1)
- Beurkundung Antrag auf Eintragung oder Löschung im Grundbuch (KG 123-2)
- Beurkundung Auflassung (KG 123-3)
- Überprüfung vorgelegter Entwurf einer Urkunde oder einen Teil des Entwurfs (KG 123-4)
- Vollzug des Geschäfts (KG 123-5)
- Auslagen (KG 123-6)
- Sonstiges (KG 123-9).

#### **3. Kostengruppe KG 126 – Wertermittlung**

Für diese Kostengruppe ist eine Aufgliederung in mindestens einer weiteren Ebene angebracht. Der Grund ist der vielseitige Umfang, der nur mit mindestens einer weiteren Ebene hinreichend betrachtet und ermittelt werden kann. In der Arbeit ist diese Gliederung der 4. Ebene vorgesehen:

- Wertermittlungen (KG 126-1)
- Untersuchungen zu Altlasten und deren Beseitigung (KG 126-2)
- evtl. Untersuchungen zu Kampfmitteln und deren Beseitigung (KG 126-3)
- Untersuchungen über die Bebaubarkeit des Grundstücks (KG 126-4)
- Maßliche Bestandsanalyse (KG 126-5)
- Technische Bestandsanalyse (KG 126-6).



4. Kostengruppe KG 127 – Genehmigungsgebühren
- Da es mehrere Tätigkeiten und Aktivitäten beim Umgang mit einem Grundstück gibt, die einer Genehmigung bedürfen, werden wieder die relevantesten Genehmigungen, durch die Gebühren entstehen in einer 4. Ebene aufgeführt. Diese sieht folgendermaßen aus:
- Grundstücksteilung (KG 127-1)
  - Grundstücksauffassung (KG 127-2)
  - Bestellung belastendes Recht (KG 127-3)
  - Ausnahmegewilligungen/Sondergenehmigungen (KG 127-4)
  - sonstige Genehmigungen (KG 127-9).
5. Kostengruppe KG 128 – Bodenordnung, Grenzregulierung
- Eine 4. Ebene bei Bodenordnung, Grenzregulierung durch Umlegung wird angelegt, da dabei Kosten verschiedener Art bzw. auf verschiedene Weise entstehen können. Dazu zählen:
- Abforderung der Wertschöpfung (KG 128-1)
- bei der Umlegung durch die Gemeinde oder
- Vermessungskosten (KG 128-2)
  - Notar- und Gerichtskosten (KG 128-3)
  - Grunderwerbsteuer (KG 128-4)
- bei einer privatrechtlich geregelten Umlegung.
6. Kostengruppe KG 129 – Grundstücksnebenkosten, sonstiges
- Zu dieser Kostengruppe zählen Kosten für Aufwendungen, die in der DIN 276-1:2008-12 gänzlich unerwähnt bleiben, aber für einen reibungslosen Grundstückserwerb notwendig sind. Diese werden in der 4. Ebene aufgegliedert. Das sind:
- Grundstücksvorsondierung (KG 129-1) – Aufwendungen, um ein geeignetes Grundstück zu eruieren
  - Grunderwerbsverhandlungen (KG 129-2) – Aufwendungen, um ein Grundstück zu gewünschten/vertretbaren Bedingungen zu erwerben
  - sonstige Verhandlungen (KG 129-3) – Aufwendungen für weitere Verhandlungen z.B. über Abfindungen
  - Rechtsberatung Grundstücksangelegenheiten (KG 129-4) – Aufwendungen zur Erlangung von rechtlicher Sicherheit
  - Steuerberatung Grundstücksangelegenheiten (KG 129-5) – Aufwendungen zur Erlangung von steuerlicher Sicherheit
  - Verwaltungsaufwand/Auslagen (KG 129-6) – Aufwendungen für das Herbeiführen und die Koordination von Leistungen und Entscheidungen, u.a. Wirtschaftlichkeitsrechnungen, Rechnungsbegleichung, Kostenverfolgung.

### **3.3.3 Umsetzung der Vorschläge**

Die im vorherigen Punkt 3.3.2 dargelegten Vorschläge zur Konkretisierung der Kostengliederung der Grundstücksnebenkosten werden im Punkt 5 dieser Arbeit in dieser Form verwendet. In Anlage 1 sind alle Grundstücksnebenkostengruppen sowie die dazugehörigen Ermittlungsgrundlagen in einer Übersicht dargestellt. Die Vorschläge des Verfassers zur Grundstücksnebenkostengliederung der DIN 276-1:2008-12 sind in der Übersicht berücksichtigt.

## 4 Kostengruppe KG 700 - Baunebenkosten

### 4.1 Vorbemerkungen

Baunebenkosten sind Kosten, die dem Bauherren im Zuge der Planung und der Durchführung eines Hochbauprojekts entstehen.<sup>169</sup> Sie werden durch eigene Maßnahmen des Bauherren oder durch Verträge mit anderen Beteiligten, auf Grundlage von Honorarordnungen, Gebührenordnungen, Preisvorschriften oder besonderen vertraglichen Vereinbarungen, hervorgerufen.<sup>170</sup> Für erbrachte Eigenleistungen sind Kosten anzusetzen, die für entsprechende Fremdleistungen entstanden wären.<sup>171</sup>

Die Baunebenkosten werden in der 2. Kostengruppenebene unterteilt nach:

- Bauherrenaufgaben (KG 710)
- Vorbereitung der Objektplanung (KG 720)
- Architekten- und Ingenieurleistungen (KG 730)
- Gutachten und Beratung (KG 740)
- Künstlerische Leistungen (KG 750)
- Finanzierungskosten (KG 760)
- Allgemeine Baunebenkosten (KG 770)
- Sonstige Baunebenkosten (KG 790).<sup>172</sup>

### 4.2 Kostengruppen und Kostenansätze

#### 4.2.1 Bauherrenaufgaben (KG 710)

Kosten für Bauherrenaufgaben sind die Kosten, die ein Bauherr, auch mit eigener Planungsabteilung, aufwendet, um ein Projekt zu realisieren.<sup>173</sup> In der 3. Gliederungsebene der DIN 276-1:2008-12 wird bei den Kosten zwischen Projektleitung (KG 711), Bedarfsplanung (KG 712), Projektsteuerung (KG 713) und Bauherrenaufgaben, sonstiges (KG 719) unterschieden.

Ausführungen zu diesen Kostengruppen sind in Anlage 4 Nr. 1 - 4 enthalten.

Der Bauherr ist im Baurecht der rechtlich und wirtschaftlich verantwortliche Auftraggeber bei der Durchführung von Bauvorhaben. Bauherr ist, wer im eigenen Namen bzw. für eigene bzw. fremde Rechnung Bauvorhaben vorbereitet bzw. ausführt bzw. vorbereiten bzw.

---

<sup>169</sup> Vgl. Fröhlich, Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte. – 15. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg + Teubner, 2008, S. 88.

<sup>170</sup> Ebenda i.V.m. BKI, BKI Bildkommentar, S. 344.

<sup>171</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 344.

<sup>172</sup> Vgl. Ruf, DIN 276-1 Kosten im Bauwesen – Teil 1 in Kalusche, BKI Handbuch Kostenplanung im Hochbau – 2. Aufl. – Stuttgart: BKI, 2008, S. 48 i.V.m. DIN 276-1:2008-12, S. 23-25.

<sup>173</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 345.

ausführen lässt. Der Bauherr kann sowohl eine natürliche Person als auch eine juristische Person sein.<sup>174</sup> Bauherr ist fast immer auch Grundstückseigentümer.<sup>175</sup> Der Bauherr hat einen Entwurfsverfasser, Bauleiter und Unternehmer für genehmigungsbedürftige und genehmigungsfreie Vorhaben zu beauftragen und hat die erforderlichen Anzeigen und Nachweise zu erbringen.<sup>176</sup> Bei technisch einfachen Anlagen kann die Bauaufsichtsbehörde auf die Beauftragung eines Entwurfsverfassers und eines Bauleiters verzichten.<sup>177</sup>

#### **4.2.2 Vorbereitung der Objektplanung (KG 720)**

Die Kostengruppe KG 720 umfasst Kosten für vorbereitende Untersuchungen, Analysen und Wettbewerbe für die Objektplanung.<sup>178</sup> In der 3. Gliederungsebene der DIN 276-1 sind die Kosten in Untersuchungen (KG 721), Wertermittlungen (KG 722), Städtebauliche Leistungen (KG 723), Landschaftsplanerische Leistungen (KG 724), Wettbewerbe (KG 725) und Vorbereitung der Objektplanung, sonstige (KG 729) unterteilt.<sup>179</sup>

Ausführungen zu diesen Kostengruppen sind in Anlage 4 Nr. 5 - 10 enthalten.

Als Objektplaner werden in der HOAI Architekten und (planende) Ingenieure bezeichnet.<sup>180</sup>

Die Objektplanung für das Leistungsbild Gebäude und raumbildende Ausbauten umfasst Leistungen für Neubauten, Neuanlagen, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, raumbildende Ausbauten, Instandhaltungen und Instandsetzungen.<sup>181</sup>

Die Leistungen sind in den in Anlage 11 zu den §§ 33 (und 38 (2)) HOAI aufgeführten Leistungsphasen 1 bis 9 zusammengefasst.

#### **4.2.3 Architekten- und Ingenieurleistungen (KG 730)**

Nach DIN 276-1: 2008-12 zählen zu der Kostengruppe KG 730 Kosten für die Planung und Überwachung der Ausführung von Baumaßnahmen an Gebäude, Freianlagen und raumbildende Ausbauten.<sup>182</sup> Die 3. Ebene dieser Kostengruppe ist in Gebäudeplanung (KG 731), Freianlagenplanung (KG 732), Planung der raumbildende Ausbauten (KG 733), Planung der Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen (KG 734), Tragwerksplanung (KG 735), Planung der technischen Ausrüstung (KG 736) und Architekten- und Ingenieurleistungen, sonstiges (KG 739) untergliedert.

---

<sup>174</sup> Vgl. Kuhlmann, Hunger, Bauwirtschaft und Baurecht in Hoffmann: Zahlentafeln für den Baubetrieb. – 7. Aufl. – Wiesbaden: Teubner, 2006, S. 175.

<sup>175</sup> Ebenda.

<sup>176</sup> Ebenda, S. 232.

<sup>177</sup> Ebenda.

<sup>178</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 350.

<sup>179</sup> DIN 276-1:2008-12, S. 23.

<sup>180</sup> Vgl. Kalusche, BKI Handbuch Kostenplanung im Hochbau – 2. Aufl. – Stuttgart: BKI, 2008, S. 11.

<sup>181</sup> Vgl. § 15 (1) S. 1 HOAI a.F.

<sup>182</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 23.

Honorare für diese Leistungen sind in Teil 3 und Teil 4 der HOAI verbindlich geregelt. Mit Ausnahme der Tragwerksplanung umfassen die einzelnen Leistungsbilder nach HOAI 9 Leistungsphasen, die in Prozentsätzen der Honorare bewertet werden.<sup>183</sup> Bei der Tragwerksplanung sind es 6 Leistungsphasen.<sup>184</sup> Die Honorare werden durch die anrechenbaren Kosten und die jeweilige Honorarzone bedingt. Anrechenbare Kosten sind der Teil der Kosten zur Herstellung, zum Umbau, zur Modernisierung, Instandhaltung oder Instandsetzung von Objekten sowie den damit zusammenhängenden Aufwendungen.<sup>185</sup> Sie sind nach fachlich allgemein anerkannten Regeln der Technik oder nach Verwaltungsvorschriften auf der Grundlage ortsüblicher Preise zu ermitteln.<sup>186</sup> Die Honorarzonen richten sich nach dem Grad der Planungsanforderungen. Bei der Planung der Technischen Ausrüstung wird zwischen 3 Honorarzonen, bei den restlichen Leistungen zwischen 5 Honorarzonen unterschieden. Ermittelt werden können Honorare aus den für die entsprechende Leistung bestimmten Honorartafeln. Zwischenstufen der in den Honorartafeln angegebenen anrechenbaren Kosten sind durch lineare Interpolation zu ermitteln.<sup>187</sup> Ausführungen zu den Kostengruppen KG 731, KG 732, KG 733, KG 734, KG 735, KG 736 und KG 739 befinden sich in Anlage 4 Nr. 11 - 17.

#### **4.2.4 Gutachten und Beratung (KG 740)**

In dieser Kostengruppe sind alle Kosten für Gutachten und Beratung bzgl. Thermischer Bauphysik (KG 741), Schallschutz und Raumakustik (KG 742), Bodenmechanik, Erd- und Grundbau (KG 743), Vermessung (KG 744), Lichttechnik, Tageslichttechnik (KG 745), Brandschutz (KG 746), Sicherheits- und Gesundheitsschutz (KG 747), Umweltschutz, Altlasten (KG 748) sowie für Gutachten und Beratung, sonstiges (KG 749) enthalten.<sup>188</sup> Ausführliche Darstellung hierzu – siehe Anlage 4 Nr. 18 - 26.

#### **4.2.5 Exkurs: HOAI-Novelle 2009**

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure spielt bei der Ermittlung der Baunebenkosten eine zentrale Rolle, da sie die Berechnungsgrundlage der Kostengruppen KG 720, KG 730 und KG 740 ist und damit große Kostenanteile der Baunebenkosten bestimmt. Die HOAI- Novelle 2009 ist bei der Erstellung dieser Bachelorarbeit ein sehr aktuelles Thema. Aus diesem Grund gibt es an dieser Stelle einen Exkurs zu dem Thema HOAI-Novelle 2009.

---

<sup>183</sup> Vgl. §§ 3 (4) und (7) HOAI.

<sup>184</sup> Vgl. § 3 (5) HOAI.

<sup>185</sup> Vgl. § 4 (1) HOAI.

<sup>186</sup> Ebenda.

<sup>187</sup> Vgl. § 13 HOAI.

<sup>188</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 23.

Am 12.06.09 hatte der Bundesrat dem Entwurf für die Neufassung der Verordnung über Honorare der Architekten – und Ingenieurleistungen - HOAI zugestimmt.<sup>189</sup> Am 17.08.2009 wurde die HOAI 2009 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Seit dem 18.08.2009 ist sie in Kraft und gilt damit für alle beauftragten Projekte ab diesem Datum. Aufgrund einiger erheblicher Neuerungen, auch bzgl. der Honorierung von Leistungen, war die 6. Novelle der HOAI unbedingt in die Untersuchungen zur Ermittlung von Baunebenkosten einzubeziehen. Nachfolgend werden die Neuerungen und Änderungen dargestellt:

- Erhöhung der HOAI-Tafelwerte um 10 %
- Baukostenberechnungsmodell (Basis: Entwurfsplanung) - die Honorare werden von den tatsächlichen Baukosten abgekoppelt; außerdem kann die Honorargrundlage auch durch eine so genannte "Baukostenvereinbarung" festgelegt werden
- Kostenermittlung nach DIN 276 - bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten wird die DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) zugrunde gelegt
- verbindliche Stundensätze für Zeithonorare entfallen; Honorare für Zeitleistungen werden frei vereinbar
- staatliche Preisvorgaben soll es künftig nur noch für "Planungsleistungen" geben; Honorare für "Beratungs- und Gutachterleistungen" (bisher: Teil X bis XIII HOAI, Bauphysik, Schallschutz, Raumakustik ...) werden frei vereinbar
- Bonus-Malus-System - soll Anreize zum kostengünstigen und qualitätsbewussten Planen und Bauen schaffen
- für Leistungen im Bestand kann ein Umbauzuschlag bis zu 80% vereinbart werden
- Konzeption als "Inländer-HOAI" - Begrenzung des Anwendungsbereichs auf Leistungen von Planungsbüros mit Sitz im Inland soll die HOAI europafest machen<sup>190</sup>
- Gliederung – umstrukturiert; eine Reihe von Vorschriften ersatzlos gestrichen<sup>191</sup>

Erhalten bleiben dagegen:

- bisherige HOAI-Leistungsphasen
- derzeitige Honorartafel-Endwerte
- Regelungen zur Fälligkeit der Schlusszahlung und zum Anspruch auf Abschlagszahlungen (ohne besondere Vereinbarung)<sup>192</sup>

Eine Gegenüberstellung der Paragraphen der alten und der neuen Fassung der HOAI ist in der Anlage 3 vorhanden.

<sup>189</sup> <http://www.hoi-2009.info/index.php>, 20.08.2009.

<sup>190</sup> <http://www.hoi-2009.info/neuerungen-hoi-2009.php>, 20.08.2009.

<sup>191</sup> [http://www.hoi-novelle.de/index.php?HOAI-Novelle-2009&adword=PC32/HOAI/22930228\\_architekten1/hoai%202009&va=22930228&gclid=CK6AhZKjmZ0CFYOOzAo dSj\\_L2A](http://www.hoi-novelle.de/index.php?HOAI-Novelle-2009&adword=PC32/HOAI/22930228_architekten1/hoai%202009&va=22930228&gclid=CK6AhZKjmZ0CFYOOzAo dSj_L2A), 21.08.2009.

<sup>192</sup> <http://www.hoi-2009.info/neuerungen-hoi-2009.php>, 20.08.2009.

Die Kompatibilität der HOAI zur aktuellen DIN 276-1:2008-12 wurde hergestellt. Nach Meinung des Verfassers gibt es dennoch bei der Kostenermittlung der Kosten der Kostengruppen KG 720, KG 730 und KG 740 diesbezüglich einige Unzulänglichkeiten. Dazu gehören:

- die Kostengruppe KG 723 – Städtebauliche Leistungen ist in dem Abschnitt „Bauleitplanung“ der HOAI eingegliedert
- die Kostengruppen KG 731 – Gebäudeplanung und KG 733 – Planung der raumbildenden Ausbauten sind in der HOAI in dem Abschnitt „Gebäude und raumbildende Ausbauten“ zusammengefasst
- die Kostengruppe 734 – Planung der Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen ist in der HOAI in die Abschnitte „Ingenieurbauwerke“ und „Verkehrsanlagen“ unterteilt.
- die anrechenbaren Kosten der Bauakustik und der raumakustischen Planung und Überwachung nach HOAI sind mit der aktuellen DIN 276-1:2008-12 nicht nachvollziehbar
- ab der Kostengruppe KG 745 ist keine Kompatibilität mit Regelungen der HOAI mehr gegeben
- der Kostenrahmen als erste Kostenermittlungsstufe der DIN 276-1:2008-12 ist in den Leistungen der Leistungsbilder der Objektplanung nicht vorhanden.

#### **4.2.6 Künstlerische Leistungen (KG 750)**

KG 750 – Künstlerische Leistungen enthält Kosten für Kunstwettbewerbe (KG 751), für Honorare für künstlerische Leistungen und für Künstlerische Leistungen, sonstiges.<sup>193</sup>

Bei dieser Kostengruppe besteht die Schwierigkeit, sie von der KG 620 zu trennen.

Weitergehende Ausführungen hierzu enthält Anlage 4 Nr. 27 - 29.

#### **4.2.7 Finanzierungskosten (KG 760)**

In dieser Kostengruppe befinden sich alle im Zusammenhang mit der Finanzierung des Projektes anfallenden Kosten bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe der Nutzung.<sup>194</sup> Dazu gehören Kosten für Finanzierungsbeschaffung (KG 761), Fremdkapitalzinsen (KG 762), Eigenkapitalzinsen (KG 763) und Finanzierungskosten, sonstiges (KG 759).<sup>195</sup>

Diese sind in Anlage 4 Nr. 30 - 33 näher erläutert.

---

<sup>193</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 24.

<sup>194</sup> Ebenda.

<sup>195</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 24.

#### **4.2.8 Allgemeine Baunebenkosten (KG 770)**

In der Kostengruppe 770 – Allgemeine Baunebenkosten sind Kosten der behördlichen Prüfung, Genehmigungen und Abnahmen (KG 771), Bewirtschaftungskosten (KG 772), Bemusterungskosten (KG 773), Betriebskosten nach der Abnahme (KG 774), Versicherungen (KG 775) und Sonstiges (KG 779) enthalten.<sup>196</sup>

Ausführungen zu diesen KG enthält Anlage 4 Nr. 34 - 39.

#### **4.2.9 Sonstige Baunebenkosten (KG 790)**

Sonstige Baunebenkosten sind Kosten für Aufwendungen und Leistungen, die den Kostengruppen KG 710 bis KG 770 im gegebenen Fall nicht zuordenbar sind.<sup>197</sup>

### **4.3 Vorschläge des Verfassers zur Novellierung der DIN 276-1:2008-12 hinsichtlich der Baunebenkostengliederung**

#### **4.3.1 Begründung der Vorschläge**

Durch die Untersuchungen der einzelnen Kostengruppen der Baunebenkosten bis einschließlich zur 3. Ebene nach DIN 276-1:2008-12, können nach Meinung des Verfassers einige der die Baunebenkosten betreffenden Kostengruppen bezüglich deren Ausführungen durch die Erstellung einer 4. Kostengruppenebene konkretisiert werden, andere können durch die Konkretisierungen wiederum ausgelassen werden.

Dadurch sollen eine präzisere Kostenzuordnung und eine kostensicherere und nachvollziehbarere Kostenermittlung möglich sein. Außerdem kann das Risiko der Dopplung oder Vernachlässigung verschiedener Kostengruppen, die sich in den Ausführungen der DIN 276-1:2008-12 überschneiden, minimiert werden.

#### **4.3.2 Vorschläge zur Konkretisierung**

##### **1. Kostengruppe KG 719 – Bauherrenaufgaben, sonstiges**

Hier werden die Anmerkungen der DIN 276-1:2008-12 für diese Kostengruppe in der 4. Ebene aufgegliedert, um eine konkrete Zuordnung der Kosten zu den einzelnen Teilen zu ermöglichen. Zu den Anmerkungen gibt es eine Ergänzung – Beratung Facility Management.

---

<sup>196</sup> Vgl. DIN 276-1, S. 24 f.

<sup>197</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 391.



Die 4. Ebene besteht aus:

- Rechtsberatung Bauangelegenheiten (KG 719-1)
- Steuerberatung Bauangelegenheiten (KG 719-2)
- Beratung Facility Management (KG 719-3)
- Sonstiges (KG 719-9).

Die in den Anmerkungen vorhandene „Baubetreuung“ ist in der Projektsteuerung (KG 713) enthalten und bleibt somit in Kostengruppe KG 719 unberücksichtigt.

2. Kostengruppe KG 721 – Untersuchungen

Bei dieser Kostengruppe wird aus einigen Anmerkungen der DIN 276-1:2008-12 eine

4. Ebene angelegt. Die enthält folgende Kostengruppen:

- Gutachten Verkehrseinbindung (KG 721-1)
- Umweltverträglichkeitsprüfungen (KG 721-2)
- Untersuchungen, sonstiges (KG 721-9).

Weitere in der DIN 276-1:2008-12 aufgeführte Anmerkungen sind nach Verfassermeinung bereits in anderen Kostengruppen enthalten – Standortanalysen in Kostengruppe KG 129-1 und Baugrundgutachten in Kostengruppe KG 743.

3. Kostengruppe KG 723 – Städtebauliche Leistungen

Bei dieser Kostengruppe ist zwischen Leistungen bei Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu unterscheiden. Das wird aus der DIN 276-1:2008-12 nicht ersichtlich und in einer 4. Ebene verdeutlicht:

- Flächennutzungsplan (KG 723-1)
- Bebauungsplan (KG 723-2)
- sonstige städtebauliche Leistungen (KG 723-9).

4. Kostengruppe KG 724 – Landschaftsplanerische Leistungen

Analog zu Nr. 3 dieses Punktes wird zwischen verschiedenen landschaftsplanerischen Leistungen unterschieden. Die 4. Ebene in dieser Arbeit enthält:

- Landschaftsplan (KG 724-1)
- Grünordnungsplan (KG 724-2)
- Landschaftsrahmenplan (KG 724-3)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (KG 724-4)
- Pflege- und Entwicklungsplan (KG 724-5)
- sonstige landschaftsplanerische Leistungen (KG 724-9).

5. Kostengruppe KG 734 – Planung der Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen

Ein Zusammenhang von Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen ist nicht nachvollziehbar. Auch in der HOAI werden Inhalte von und Leistungen für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen getrennt betrachtet. Aus diesem Grund werden sie in dieser Arbeit zumindest in der 4. Ebene wie folgt differenziert:

- Ingenieurbauwerke (KG 734-1)
- Verkehrsanlagen (KG 734-2).

6. Kostengruppe KG 741 – Thermische Bauphysik  
Da die Leistungen für die Thermische Bauphysik nach HOAI sieben Bereiche umfasst, aber die Honorarermittlung nur für den Wärmeschutz (erster Bereich) erläutert wird, wird dieser Bereich in der Arbeit differenziert von den anderen Bereichen in der 4. Ebene betrachtet. Die 4. Ebene stellen dar:
  - Wärmeschutz (KG 741-1)
  - weitere Leistungen für Thermische Bauphysik (KG 741-2).
7. Kostengruppe KG 742 – Schallschutz und Raumakustik  
Schallschutz und Raumakustik werden in der HOAI in verschiedenen Punkten angeführt. Deshalb wird bei der Betrachtung dieser Kostengruppe zwischen Schallschutz und Raumakustik in der 4. Ebene unterschieden. In einer fiktiven 5. Ebene erfolgt jeweils nochmal eine Unterscheidung zwischen dem aufgeführten 1. Leistungsbereich und den weiteren Leistungsbereichen. Folgende Ebenen entstehen:
  - Schallschutz (KG 742-1)
    - Bauakustik (KG 742-11)
    - weitere Leistungen für Schallschutz (KG 742-12)
  - Raumakustik (KG 742-2)
    - Raumakustische Planung und Überwachung (KG 742-21)
    - weitere Leistungen für Raumakustik (KG 742-22).
8. Kostengruppe KG 743 – Bodenmechanik, Erd- und Grundbau  
Analog zu Nr. 6 dieses Punktes werden die Kosten für Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau in der 4. Ebene unterteilt in:
  - Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung (KG 743-1)
  - weitere Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau (KG 743-2)Zu dieser Kostengruppe sind die Kosten für Baugrunduntersuchungen und –gutachten insgesamt zu zählen. Diese stehen unverständlicherweise in den Anmerkungen der Kostengruppen KG 126 und KG 721 der DIN 276-1:2008-12, sind dort aber nach Auffassung des Verfassers nicht zutreffend.
9. Kostengruppe KG 744 – Vermessung  
Für diese Kostengruppe wird eine 4. Ebene angelegt, um die Kosten für die verschiedenen vermessungstechnischen Leistungen präziser zuordnen zu können. Die Leistungen sind:
  - Entwurfsvermessung (KG 744-1)
  - Bauvermessung (KG 744-2)
  - sonstige vermessungstechnische Leistungen (KG 744-3).Diese Kosten sind nicht mit den Vermessungskosten für das Liegenschaftskataster in den Kostengruppen KG 121 bzw. KG 771 zu verwechseln.
10. Kostengruppe KG 747 – Sicherheits- und Gesundheitsschutz  
Die zu erstellende 4. Ebene wird an einen Honorarvorschlag der Architektenkammer NRW für diese Leistungen angelehnt.

In der 4. Ebene sind dann enthalten:

- SiGeS bei Planung der Ausführung des Bauvorhabens (KG 747-1)
- SiGeS in der Ausführungsphase des Bauvorhabens (KG 747-2).

Das hat den Grund, dass bei der Honorarberechnung zwischen diesen beiden Phasen unterschieden wird. Die Honorierung einer kombinierten Beauftragung ist nach dem Honorarvorschlag auch möglich.

11. Kostengruppe KG 761 – Finanzierungsbeschaffung

Bei der Finanzierungsbeschaffung können Kosten verschiedener Arten anfallen.

Deshalb besteht die 4. Ebene aus:

- Beschaffung Finanzierungsmittel (KG 761-1)
- Finanzierungsberatung (KG 761-2)
- Hypothekendisagio (KG 761-3).

12. Kostengruppe KG 771 – Prüfung, Genehmigungen, Abnahmen

Im Zusammenhang mit Prüfung, Genehmigungen und Abnahmen eines Bauprojekts gibt es mehrere Leistungen, durch die Kosten entstehen können. Aus diesem Grund gibt es in der Arbeit eine 4. Ebene mit:

- Baugenehmigung (KG 771-1)
- Prüfung Standsicherheit (KG 771-2)
- Abnahme genehmigungspflichtiger Anlagen (KG 771-3)
- Rohbauabnahme (KG 771-4)
- Brandschutznachweis (KG 771-5)
- Vermessungsgebühren für das Liegenschaftskataster (KG 771-6)
- sonstige Prüfung, Genehmigungen und Abnahmen (KG 771-9).

13. Kostengruppe KG 772 – Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen mehrere Kostenarten, die zu unterscheiden sind. Aus diesem Grund wird eine 4. Kostengruppenebene erstellt:

- Gestellung und Betriebskosten Baustellenbüro (KG 772-1)
- Betriebskosten der Baustelle (KG 772-2)
- Baustellenbewachung (KG 772-3)
- Nutzungsentschädigungen (KG 772-4).

14. Kostengruppe KG 774 – Betriebskosten nach der Abnahme

In der Arbeit werden in dieser Kostengruppe mehrere Kostenarten beachtet. Das sind:

- Mietkosten (KG 774-1)
- Wartungskosten (KG 774-2)
- reine Betriebskosten (KG 774-3).

15. Kostengruppe KG 775 – Versicherungen

Aufgrund einer Vielzahl von möglichen und wichtigen Versicherungen ist eine Aufgliederung dieser in einer 4. Ebene sinnvoll. Es wird unterschieden zwischen:

- Bauherrenhaftpflichtversicherung (KG 775-1)
- Bauwesenversicherung (KG 775-2)
- sonstige Versicherungen (KG 775-9).

#### **4.3.3 Vorschläge zum Verzicht**

Zur Vermeidung von Doppelungen, Überschneidungen und Widersprüchen kann nach Meinung des Verfassers auf bestimmte Kostengruppen in den weiteren Ausführungen verzichtet.

Dazu gehören:

1. Kostengruppe KG 722 – Wertermittlung  
Kosten, die in diese Kostengruppe gehören würden, werden komplett in Kostengruppe KG 126 – Wertermittlungen, Untersuchungen erfasst, da dem Verfasser eine Unterscheidung zwischen Grundstückswertermittlung und Gebäudewertermittlung unlogisch erscheint. Damit kann sie unberücksichtigt bleiben.
2. Kostengruppe KG 745 – Lichttechnik, Tageslichttechnik  
Die gesonderte Ausweisung von Kosten für Licht- und Tageslichttechnik wird als nicht notwendig erachtet, da die Kosten dafür schon in Kostengruppe KG 736 – Planung der technischen Ausrüstung erfasst werden. Aus diesem Grund findet diese Kostengruppe in der Arbeit keine weitere Beachtung.
3. Kostengruppe KG 748 – Umweltschutz, Altlasten  
Auf diese Kostengruppe kann verzichtet werden, da Kosten für Leistungen für den Umweltschutz in Kostengruppe KG 721 (KG 721-2) und Kosten für Leistungen bzgl. Altlasten in Kostengruppe KG 126 (KG 126-2) erfasst werden. Zwei Untersuchungen zu Altlasten – einmal in der Grundstückserwerbsphase und einmal in der Bauphase sind nach Meinung des Verfassers nicht notwendig – eine Altlastenuntersuchung in der Erwerbsphase ist ausreichend, eine weitere in der Bauphase unnötig.
4. Kostengruppe KG 752 - Honorare  
Diese Kostengruppe wird als überflüssig erachtet, da die Kostengruppe KG 622 – Künstlerisch gestaltete Bauteile des Bauwerks und Kostengruppe KG 623 – Künstlerisch gestaltete Bauteile der Außenanlagen existieren und Honorare dafür miteinschließen.

#### **4.3.4 Umsetzung der Vorschläge**

Die in den zwei vorherigen Punkten dargelegten Vorschläge zur Konkretisierung von und Verzicht auf Kostengruppen der Baunebenkosten nach DIN 276-1:2008-12 werden im Punkt 5 der Arbeit in dieser Form verwendet.

In Anlage 2 befindet sich eine Übersicht zu allen Kostengruppen der Baunebenkosten. In der Übersicht sind die Vorschläge des Verfassers zur Baunebenkostengliederung der DIN 276-1:2008-12 berücksichtigt.

## **5 Standardisierte Vorlage zur Ermittlung von Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten**

### **5.1 Erläuterungen zur standardisierten Vorlage**

Die erarbeitete standardisierte Vorlage ist ein Modell, das für drei Projektgrößenordnungen von Automobilhändlerimmobilienprojekten mit jeweils festgelegten Bedingungen und Annahmen konkrete Kostenansätze jeder Kostengruppe der Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten vorgibt. Diese Vorlage ermöglicht damit eine erste Ermittlung von Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten für zu realisierende Projekte, die vereinfacht, jedoch nachvollziehbar ist und bereits in der Projektfrühphase angewendet werden kann. Zudem ist die Vorlage bzgl. der Kosten detailliert und bzgl. der Anwendbarkeit und Funktionsweise<sup>198</sup> verständlich aufgebaut. Sie ist in den Anlagen 6.1 und 6.2 hinterlegt.

### **5.2 Ziel der standardisierten Vorlage**

Zur Zeit ermittelt jeder Projektleiter die Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten seiner Projekte mithilfe allgemeiner individueller Erfahrungswerte und ohne feste Regelung. Ziel der Erstellung der standardisierten Vorlage ist es, Genauigkeit und Nachvollziehbarkeit der Ermittlung von Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten in der Entwicklungsphase von Projekten der Volkswagen Immobilien Service GmbH zu verbessern. Mit Anwendung der Vorlage kann die bisherige Vorgehensweise der Grundstücksnebenkosten- und Baunebenkostenermittlung ersetzt werden.

Mit der Standardvorlage sind diese Kosten frühzeitig präziser ermittelbar. Sie ist für jedes Projekt unter Berücksichtigung der gegebenen Annahmen und Bedingungen<sup>199</sup> anwendbar und verbessert die Verlässlichkeit der ermittelten Kosten gegenüber der bisherigen Vorgehensweise.

### **5.3 Erstellung und Funktionsweise der standardisierten Vorlage**

#### **5.3.1 Erstellung**

Es ist nicht möglich, Kostenansätze zu den Kostengruppen der Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten pauschal anzugeben, da sie hinsichtlich bestimmter Faktoren, die die Größenordnung des Projekts bestimmen, variieren. Weiterhin gibt es Kostengruppen, die

---

<sup>198</sup> Siehe Punkt 5.3.2.

<sup>199</sup> Siehe Punkt 5.3.3.

durch unterschiedliche Regelungen der einzelnen Bundesländer nicht einheitliche Kostenansätze zulassen. Aus diesem Grund ist das Vorhandensein von Informationen zu den Projektfaktoren<sup>200</sup> bei der Ermittlung von konkreten Kostenansätzen unabdingbar. In der Vorlage sind die elementaren Projektfaktoren, die zu Beginn des Projekts vorhanden sein müssen und für die Ermittlung von konkreten Kosten und damit Kostenansätzen erforderlich sind, vorgegeben. Die einzelnen Faktoren sind vom Verfasser definiert – es sind Annahmen, die auf Erfahrungswerten der Volkswagen Immobilie Service GmbH – Abteilung Projektentwicklung, Angaben aus der Fachliteratur und Kostensammlungen von Statistischen Ämtern basieren und die deshalb als realitätsnah erachtet werden. Der Zweck der Definition von Annahmen<sup>201</sup> für drei Projekte ist es, drei Größenordnungen mit jeweils zunehmendem Schwierigkeitsgrad und damit das Grundgerüst der standardisierten Vorlage zur Ermittlung von Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten zu erstellen und zu bestimmen. Die Annahmen zu den Projekten sind so bestimmt, dass drei Größenordnungen entstehen:

- kleines Projekt mit geringem Schwierigkeitsgrad - Projekt 1
- mittleres Projekt mit mittlerem Schwierigkeitsgrad - Projekt 2
- großes Projekt mit hohem Schwierigkeitsgrad - Projekt 3

Das Grundgerüst ist der Standard, an dem sich reale Projekte, bei denen die Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten zu ermitteln sind, orientieren können. Die flexible Einsatzmöglichkeit der standardisierten Vorlage für Projekte mit Abweichungen von den hier festgelegten Projektfaktorengrößen wird durch die Bildung von zwei über den drei oben beschriebenen Projekten etablierten Intervallen erhöht, in die tatsächlich zu realisierende Projekte, bis auf wenige Ausnahmen, eingeordnet werden können. Die zwei Intervalle sind:

- kleines Projekt mit geringen Schwierigkeitsgrad bis mittleres Projekt mit mittlerem Schwierigkeitsgrad – Intervall 1
- mittleres Projekt mit mittlerem Schwierigkeitsgrad bis großes Projekt mit hohem Schwierigkeitsgrad – Intervall 2

Unabhängig von den getroffenen Annahmen für die drei Projekte unterschiedlicher Größenordnungen sind weitere Bedingungen<sup>202</sup>, die für die drei Projekte gleichermaßen gelten, als Ausgangsbasis für eine vergleichbare Betrachtung der Projekte unabdingbar.

Auf der Basis der Annahmen und Bedingungen zu den drei vorgegebenen Standardprojekten sind dazu jeweils konkrete Kosten der einzelnen Grundstücksnebenkostengruppen und Baunebenkostengruppen bis teilweise zur 4. Kostengruppenebene ermittelt worden. Grundlagen der Ermittlung von Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten sind die Ergebnisse der Untersuchungen zu den Kostengruppen nach DIN 276-1:2008-12, die in der Informationssammlung in den Punkten 3 und 4 sowie in der dazugehörigen Anlage 4 dieser Arbeit dargelegt sind. Aus den

---

<sup>200</sup> Siehe Punkt 5.3.3.1.

<sup>201</sup> Siehe Punkt 5.3.3.1.

<sup>202</sup> Siehe Punkt 5.3.3.2

ermittelten Kosten resultieren konkrete (und damit standardisierte) Kostenansätze für alle Kostengruppen der drei Standardprojekte, die das Grundgerüst der Vorlage bilden. Sie beziehen sich auf die Grundstückskosten bzw. auf die Baukosten und sind zentraler Bestandteil der Vorlage.

### **5.3.2 Funktionsweise**

Die standardisierte Vorlage kann bei jedem Gewerbeimmobilien- und speziell Automobilhändlerimmobilienprojekt, bei dem die Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten zu ermitteln sind, angewendet werden. Folgende Vorgehensweise ist notwendig:

Jedes in der Planung befindliche Projekt, ist in eines der zwei vorgegebenen Intervalle, die durch die Annahmen der drei Projekte abgegrenzt sind, einzuordnen. Infolge dessen sind die einzelnen Kostenansätze der Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten aufgrund der vorgegebenen Kostenansätze abzulesen. Die Kostenansätze jeder Kostengruppe sind im Rahmen des gewählten Intervalls für das jeweilige Projekt spezifisch anzupassen. Hilfreich sind dabei die angegebenen Berechnungsgrundlagen zu den Kostengruppen. Schließlich sind die ermittelten Kostenansätze, die sich auf die Grundstückskosten bzw. auf die Baukosten beziehen, anzuwenden, um die Höhe der einzelnen Kostenbeträge je Kostengruppe und als Summe die Gesamtkosten zu ermitteln. Aus den Kostenansätzen ist erkennbar, in welchen Kostengruppen Potenziale für Einsparungen vorhanden sind – je höher der Prozentsatz des Kostenansatzes, desto größer sind die Einsparmöglichkeiten.

Durch die detaillierte Aufschlüsselung der Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten teilweise bis zur 4. Kostengruppenebene ist die standardisierte Vorlage je nach Projektfortschritt und Zunahme der Informationen zum Projekt ständig anpassbar und in jeder Phase der Entwicklung anwendbar.

Die standardisierte Vorlage und ihre vereinfachte Funktionsweise ist die Vorstufe eines vollautomatischen Tools zur Ermittlung von Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten in der Projektentwicklungsphase. Die Beschreibung des theoretischen Ansatzes zum vollautomatischen Tool ist Inhalt des Punktes 6 dieser Arbeit.

### 5.3.3 Annahmen und Bedingungen der drei Standardprojekte

#### 5.3.3.1 Annahmen

Die festgelegten Projektfaktoren und dazugehörige Vorgaben der drei Standardprojekte sind in der folgenden Tabelle festgelegt. Alle Vorgaben sind vom Verfasser getroffene Annahmen.

Projektfaktor	Annahme Projekt 1	Annahme Projekt 2	Annahme Projekt 3
1) Projektkategorie	Klein	Mittel	Groß
2) Projektstandort	Sachsen	Niedersachsen	Berlin
3) Nutzungsart	Automobilhandel	Automobilhandel	Automobilhandel
4) Grundstückgröße	10.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>
5) Grundstückspreis	100 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>
6) Grundstückskosten	1.000.000 €	3.000.000 €	6.000.000 €
7) Bruttogrundfläche Gebäude	3.000 m <sup>2</sup>	10.800 m <sup>2</sup>	13.200 m <sup>2</sup>
8) Baukosten	5.750.000 €	17.250.000 €	34.500.000 €
<i>KG 200</i>	<i>250.000 €</i>	<i>750.000 €</i>	<i>1.500.000 €</i>
<i>KG 300</i>	<i>4.000.000 €</i>	<i>12.000.000 €</i>	<i>24.000.000 €</i>
<i>KG 400</i>	<i>1.000.000 €</i>	<i>3.000.000 €</i>	<i>6.000.000 €</i>
<i>KG 500</i>	<i>500.000 €</i>	<i>1.500.000 €</i>	<i>3.000.000 €</i>
9) Entstehungszeit	1,5 Jahre	2 Jahre	2,5 Jahre
<i>Plan., Genehm., Ausschr., Verg.</i>	<i>0,5 Jahr</i>	<i>1 Jahr</i>	<i>1,5 Jahre</i>
<i>Bau</i>	<i>1 Jahr</i>	<i>1 Jahr</i>	<i>1 Jahr</i>
10) Schwierigkeitsgrad <sup>203</sup>	niedrig	mittel	hoch

Abbildung 3 Projektfaktoren und dazugehörige Vorgaben

Von diesen speziellen Vorgaben, die die drei Standardprojekte bestimmen, wird angenommen, dass in der Realität zu entwickelnde Projekte daran gemessen werden können. Die Vorgaben spiegeln drei Projektkategorien, klein – mittel – groß, wider.

Die Projektfaktoren 4 bis 6 und die dazugehörigen Annahmen sind für die Ermittlung der Grundstücksnebenkosten, die Projektfaktoren 7 bis 9 für die Ermittlung der Baunebenkosten relevant. Die Projektfaktoren 1 bis 3 sowie 10 und deren Annahmen spielen sowohl bei Grundstücksnebenkostenermittlung als auch bei der Baunebenkostenermittlung eine Rolle.

<sup>203</sup> siehe Punkt 5.3.3.3.



Die getroffenen Annahmen werden wie folgt erklärt:

- 1) Projektkategorie: Es sind drei unterschiedliche Projektkategorien gewählt, um verschiedene Größenordnungen hinsichtlich Grundstück und Bau in die standardisierte Vorlage einzubringen.
- 2) Projektstandort: Es sind drei verschiedene Bundesländer ausgewählt, um regional verschiedene Preisniveaus von Grundstücks- und Baukosten einfließen zu lassen.
- 3) Nutzungsart: Als Nutzungsart ist der Automobilhandel, aufgrund der Ausgangssituation der Bachelorarbeit<sup>204</sup>, gewählt.
- 4) Grundstücksgröße: Die gewählten Größen sind die Flächen, auf denen erfahrungsgemäß Immobilienprojekte für den Automobilhandel entstehen.
- 5) Grundstückspreis: Dieser ist aus der Statistik der Kaufwerte für Bauland der Regionaldatenbank der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, aus verschiedenen Grundstücksmarktberichten i.V.m. aktueller Erfahrung abgeleitet.
- 6) Grundstückskosten: Die Grundstückskosten sind jeweils das Produkt der Grundstücksgröße und des Grundstückspreises.
- 7) Bruttogrundfläche Gebäude: Hier sind aus der Erfahrung drei annehmbare Größenordnungen für Automobilhändlergebäude gewählt.
- 8) Baukosten: Zu den Baukosten zählen die Kostengruppen KG 200 bis KG 500 nach DIN 276-1:2008-12, wobei die Kostengruppen KG 200 und KG 500 prozentual von der Summe der Kostengruppen KG 300 und KG 400 abgeleitet sind. Kostengruppe KG 200 beträgt nach Annahme 5% und Kostengruppe KG 500 10% der Kostengruppen KG 300 und KG 400.<sup>205</sup> Die Kostengruppen KG 300 und KG 400 sind mithilfe der NHK 2000 ermittelt und mit den Preisindizes für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes auf den Stand von 2008 gebracht worden. Die konkreten Kosten der Kostengruppen KG 300 und KG 400 sind schließlich das Produkt aus angenommener Bruttogrundfläche, ggf. Geschosshöhe und der aus der NHK 2000 sowie der Preisindizes ermittelten Kosten - siehe dazu Anlage 5. Annahme dazu ist, dass Kostengruppe KG 300 80% und Kostengruppe KG 400 20% der Kosten ausmachen.<sup>206</sup>
- 9) Entstehungszeit: Es wird bei allen drei Projekten aufgrund vorliegender Erfahrungswerte von einer fixen Bauzeit von einem Jahr ausgegangen. Je nach Größenordnung und Schwierigkeit des Projekts wird die Zeit für Planung, Genehmigungen, Ausschreibungen und Vergabe ausgehend von einem halben Jahr für das kleinste Projekt stetig um ein halbes Jahr erhöht. Auch diese Annahme beruht auf Erfahrungswerten.
- 10) Schwierigkeit: Zu diesem Faktor wird in Punkt 5.3.3.3 Stellung genommen.

---

<sup>204</sup> Siehe Punkt 1.1.

<sup>205</sup> Vgl. Kalusche, BKI Handbuch Kostenplanung im Hochbau – 2. Aufl. – Stuttgart: BKI, 2008, S. 89.

<sup>206</sup> Vgl. Ruf, DIN 276-1 Kosten im Bauwesen – Teil 1 in Kalusche, BKI Handbuch Kostenplanung im Hochbau – 2. Aufl. – Stuttgart: BKI, 2008, S. 89.

### 5.3.3.2 Bedingungen

Im Folgenden sind Bedingungen festgelegt, die für alle drei Standardprojekte gelten. Unregelmäßigkeiten und Besonderheiten, die die Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten beeinflussen könnten, werden damit ausgeschlossen. Diese Bedingungen sind:

- Erwerb der Immobilie erfolgt von einer völlig fremden (nicht verwandten) Person nach § 60 (1) KostO.
- Das erworbene Grundstück ist unbebaut.
- Ein Makler wird nicht beansprucht.
- Projektleitung und Projektsteuerung (KG 710) werden gleichzeitig beauftragt.
- Die §§ 7 (3), (4) und (5) sowie 8 bis 12 der HOAI werden ausgeschlossen.
- Es wird von einem Neubau (kein Umbau oder Modernisierung) eines Objektes ausgegangen.
- Bei allen beauftragten Leistungen nach HOAI handelt es sich ausschließlich um die Grundleistungen eines Leistungsbildes.
- Besondere Leistungen werden nicht beauftragt.
- Bebauungspläne und Landschaftspläne sind vorhanden.
- Künstlerische Leistungen sind nicht erforderlich.
- Fremdkapital wird nicht benötigt.
- Die Vermietung des zu erstellenden Objektes erfolgt an einen gewerblichen Mieter, mit der Option zur Miete mit Mehrwertsteuer.
- Die Umsatzsteuer findet bei den Kostenermittlungen keine Beachtung.

### 5.3.3.3 Schwierigkeitsfaktoren und Schwierigkeitsgrad

Die Schwierigkeitsfaktoren bestimmen den Schwierigkeitsgrad des jeweiligen Standardprojekts. Als Schwierigkeitsfaktoren sind die Elemente von Projekten gewählt, die verschiedene Anforderungen an die Leistungserbringung in den einzelnen Kostengruppen hervorrufen können. Der Schwierigkeitsgrad bestimmt das Niveau der Anforderungen - es wird zwischen niedrigem, mittlerem und hohem Niveau unterschieden.

Eine Annahme bei der standardisierten Vorlage ist, dass der Schwierigkeitsgrad mit größer und umfassender werdendem Standardprojekt zunimmt. Ein zunehmender Schwierigkeitsgrad bei einer Kostengruppe ist immer mit zusätzlichen Kosten durch höhere Anforderungen in der Kostengruppe verbunden. Die stetige Erhöhung des Schwierigkeitsgrades in der standardisierten Vorlage hat den Hintergrund, unterschiedliche Annahmen bei bestimmten Kostengruppen einzustreuen und damit verschiedene Kostenansätze durch verschiedene Anforderungen zu erhalten. Der Schwierigkeitsgrad wird in der standardisierten Vorlage als Ganzes betrachtet, d.h. bei einem niedrigen Schwierigkeitsgrad sind alle festgelegten Schwierigkeitsfaktoren auf einem niedrigen Niveau,

bei einem mittleren bzw. hohen Schwierigkeitsgrad sind alle Schwierigkeitsfaktoren auf einem mittleren bzw. hohem Niveau.

Alle Festlegungen und Annahmen zu Schwierigkeitsfaktoren und Schwierigkeitsgrad in der standardisierten Vorlage sind vom Verfasser getroffen. Die ausgewählten Schwierigkeitsfaktoren und die dazugehörigen Kostengruppen sind in folgender Tabelle dargestellt:

<b>Schwierigkeitsfaktor</b>	<b>Betroffene Kostengruppe (nach DIN 276-1:2008-12)</b>
1) Förmliche Beschaffenheit des Grundstücks	KG 121, KG 128
2) Grundbuch-/Notariatsaktivitäten	KG 122, KG 123
3) Bedingungen für Wertermittlung und Untersuchungen	KG 126
4) Benötigte Genehmigungen	KG 127
5) Grundstückssituation/Grundstückslage	KG 123, KG 124, KG 125, KG 129
6) Bedingungen des Projektmanagements	KG 710
7) Anforderungen an Architekten- und Ingenieurleistungen	KG 720, KG 730, KG 740

Abbildung 4 Schwierigkeitsfaktoren und betroffene Kostengruppen

Erklärung der Schwierigkeitsfaktoren:

- 1) Förmliche Beschaffenheit des Grundstücks - beschreibt des Grenzverlauf des Grundstücks und damit die Grenzlänge bzw. die Anzahl der Grenzpunkte.
- 2) Grundbuch-/Notariatsaktivitäten - Art bzw. Anzahl einzelner notwendiger Aktivitäten des Grundbuchamts bzw. Notars beim jeweiligen Projekt, die in der KostO festgelegt sind.
- 3) Bedingungen für Wertermittlungen und Untersuchungen - geben wieder, ob verwertbare Informationen zum Grundstück vorliegen und wie das Grundstück hinsichtlich Untersuchungen beschaffen ist.
- 4) Benötigte Genehmigungen – der Faktor drückt aus, welche und wie viele Genehmigungen i.V.m. dem Grundstückserwerb benötigt werden.
- 5) Grundstückssituation/Grundstückslage - Ausgangslage des Grundstückserwerbs, sprich: welche Notariatsaktivitäten sind notwendig, ist ein Makler erforderlich, wie hoch ist der Grunderwerbssteuersatz, welcher Aufwand ist für Vorsondierung und Verhandlungen nötig.
- 6) Bedingungen des Projektmanagements - Komplexität des Projekts bzgl. Planung, Leitung, Steuerung und Überwachung.
- 7) Anforderungen an Architekten- und Ingenieurleistungen - Hinweise auf die zuzuordnende Honorarzone bzw. auf den notwendigen Aufwand bei Architekten-und Ingenieurleistungen für und am Objekt.

## **5.4 Untersuchung der Kosten und Kostenansätze der Grundstücksnebenkosten**

### **5.4.1 Vorgehensweise**

Für die drei Standardprojekte werden die konkreten Kosten je Kostengruppe ermittelt und daraus die Kostenansätze abgeleitet. Die Kostenansätze stehen bei dieser Betrachtung immer in Relation zu den Grundstückskosten. Es erfolgt eine Analyse der ermittelten Kosten und Kostenansätze.

### **5.4.2 Vermessungsgebühren (KG 121)**

Die Vermessungsgebühren werden nach den länderspezifischen Vermessungsgebührenordnungen ermittelt. Die Kostengruppe ist in Punkt 3.2.1 ausführlich dargestellt.

#### *Vermessungsgebühren - Projekt 1*

In Sachsen gilt die SächsVermKoVO. Bei der Katastervermessung zum Zweck der Grenzwiederherstellung ist die Anzahl der Grenzpunkte für die Höhe der Gebühren maßgeblich.<sup>207</sup>

Es wird angenommen, dass bei dem Projekt vier Grenzpunkte benötigt werden. Die Gebühr für diese Anzahl beträgt nach Anlage 2, Tabelle 1 SächsVermKoVO 890 €. Das sind 0,09% der Grundstückskosten bei diesem Projekt.

#### *Vermessungsgebühren - Projekt 2*

In Niedersachsen gilt die KOVerm. Die Berechnungsgrundlage der Gebühren für Grenzfeststellung ist die Anzahl der festgestellten und neuen Grenzpunkte sowie der Bodenwert.<sup>208</sup>

Bei einer hier angenommenen Grenzpunktanzahl von 12 und einem Bodenwert von 200 €/m<sup>2</sup> beträgt die Gebühr nach Nr. 17.1.1 und Nr. 18.1.1.3 i.V.m. Tabelle 1 KOVerm 1.114,20 €, was bei Projekt 2 0,04% der Grundstückskosten sind.

---

<sup>207</sup> Vgl. SächsVermKoVO, Tarifstelle 2.

<sup>208</sup> Vgl. KOVerm, Nr 18.1.1.3 i.V.m. Tabelle 1.

### *Vermessungsgebühren - Projekt 3*

Die VermGebO Berlin und die ÖbVIVergO gelten in Berlin. Die Höhe der Gebühren für die Grenzherstellung richtet sich nach der Länge der Grenzen des Baugrundstücks und dem Bodenwert je m<sup>2</sup>.<sup>209</sup>

Die bei Projekt 3 angenommene Grenzlänge beträgt 900 m, was bei einem Bodenwert von 300 €/m<sup>2</sup> einer Gebühr von 8.196 € nach Nr. 2.1 der Anlage zu § 2 (1) und Kostentabelle 1 ÖbVIVergO entspricht. Das sind 0,14% der Grundstückskosten.

### *Vermessungsgebühren - Auswertung*

Die ermittelten Kostenansätze für Vermessungsgebühren der drei Projekte zeigen im Vergleich kleinere Unterschiede auf. Am niedrigsten sind die Kosten in Relation zu den Grundstückskosten bei Projekt 2, bei Projekt 1 sind sie etwas höher und bei Projekt 3 am höchsten. Die Erklärung für die Erhöhung von Projekt 2 zu Projekt 3 ist, dass die Schwierigkeit und damit die Anforderung an die förmliche Beschaffenheit des Grundstücks jeweils zugenommen hat und mehr Aufwand bei der Vermessung nötig ist. Allerdings sind die Berechnungsgrundlagen jeweils verschieden und somit schwer vergleichbar sind.

### **5.4.3 Gerichtsgebühren (KG 122)**

Die Gerichtsgebühren werden nach Gesetz über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (KostO) ermittelt. Genaue Ausführungen zu dieser Kostengruppe – siehe Punkt 3.2.2 i.V.m. Punkt 3.3.2 Nr. 1.

### *Gerichtsgebühren - Projekt 1*

Im Projekt 1 wird von einer Gebühr in Höhe von 15/10 der vollen Gebühr nach KostO ausgegangen. Diese setzt sich zusammen aus der Eintragung der Auflassungsvormerkung nach § 66 (1) KostO und der Eintragung des Eigentümers nach § 60 (1) KostO. Sie beträgt bei einem Geschäftswert von 1.000.000 € 2.335,50 € und hat einen Kostenansatz von 0,23% der Grundstückskosten.

### *Gerichtsgebühren - Projekt 2*

Im Projekt 2 beträgt die Annahme für die Gebührenhöhe 17,5/10 der vollen Gebühr nach KostO, die sich aus der Löschung z.B. einer Verfügungsbeschränkung nach § 68 KostO, der Eintragung der Auflassungsvormerkung nach § 66 (1) KostO und der Eintragung des

---

<sup>209</sup> Vgl. ÖbVIVergO, Anlage zu § 2 Abs. 1 – Nr. 2.1 i.V.m. Kostentabelle 1.

Eigentümers nach § 60 (1) KostO zusammensetzt. Das zieht bei einem Geschäftswert von 3.000.000 € eine Gebühr von 7.974,75 € und damit einen Kostenansatz von 0,27% der Grundstückskosten nach sich.

#### *Gerichtsgebühren - Projekt 3*

Im Projekt 3 wird eine Gebühr in Höhe von 20/10 der vollen Gebühr nach KostO angenommen. Dazu zählt die Löschung z.B. einer Hypothek nach § 68 KostO, die Eintragung einer der Auflassungsvormerkung nach § 66 (1) KostO und die Eintragung des Eigentümers nach § 60 (1) KostO. Bei einem Geschäftswert von 6.000.000 € beträgt die Gebühr 16.394 € und der Kostenansatz im Verhältnis zu den Grundstückskosten 0,27 %.

#### *Gerichtsgebühren - Auswertung*

Die ermittelten Kostenansätze zeigen, dass die Gerichtsgebühren in Relation zu den jeweiligen Grundstückskosten von Projekt 1 zu Projekt 2 ansteigen, dann bei Projekt 3 jedoch gleich bleiben. Das ist mit der Konstellation der Gebührentabelle des § 32 KostO zu begründen. Die Werte sind so festgelegt, dass mit zunehmendem Geschäftswert (hier: Grundstückskosten) die Gebühren im Verhältnis zum Geschäftswert abnehmen. Die geringe relative Zunahme der Gebühren von Projekt 1 zu Projekt 2 ist mit dem zunehmenden Schwierigkeitsgrad bzw. Gebührensatz zu erklären. Der gleichbleibende Kostenansatz von Projekt 3 im Vergleich zu Projekt 2 hängt damit zusammen, dass der Unterschied der Grundstückskosten von Projekt 3 zu Projekt 2 höher ist, als der Unterschied von Projekt 2 zu Projekt 1.

#### **5.4.4 Notariatsgebühren (KG 123)**

Auch die Notariatsgebühren werden nach Kostenordnung ermittelt. Weitreichende Erläuterungen zu dieser Kostengruppe befinden sich in Punkt 3.2.3 i.V. m. Punkt 3.3.2 Nr. 2.

#### *Notariatsgebühren - Projekt 1*

Die angenommene Gebührenhöhe von Projekt 1 beträgt 25/10 der vollen Gebühr. Sie entsteht durch die Beurkundung der Auflassung nach § 38 (2) Nr. 6a und die Beurkundung des Kaufvertrages zum Grundstück nach § 36 (2) KostO. Bei einem Geschäftswert von 1.000.000 € liegt die Gebühr dafür bei 3.892,50 € und entspricht einem Kostenansatz von 0,39%.

#### *Notariatsgebühren - Projekt 2*

Für Projekt 2 wird ein Gebührensatz von 30/10 der vollen Gebühr angenommen, der durch die Beurkundung des Antrags auf Löschung der Verfügungsbeschränkung im Grundbuch nach § 38 (2) Nr. 5a KostO, die Beurkundung der Auflassung nach § 38 (2) Nr. 6a KostO und die Beurkundung des Kaufvertrages zum Grundstück nach § 36 (2) KostO zustande kommt. Da es sich um einen Geschäftswert von 3.000.000 € handelt, beträgt die Gebühr 13.671 € und der Kostenansatz 0,46%.

#### *Notariatsgebühren - Projekt 3*

Die Annahme der Gebührenhöhe bei Projekt 3 ist 40/10 der vollen Gebühr. Diese setzt sich aus der Beurkundung des Antrags auf Löschung der Hypothek im Grundbuch nach § 38 (2) Nr. 5a KostO, der Beurkundung der Auflassung nach § 38 (2) Nr. 6a KostO, der Überprüfung des vorgelegten Entwurfs der Kaufvertragsurkunde nach § 145 (1) KostO, der Beurkundung des Kaufvertrags zum Grundstück nach § 36 (2) KostO und dem Vollzug des Geschäfts nach § 146 (1) KostO zusammen. Die Gebühr bei dem Geschäftswert von 6.000.000 liegt bei 32.788 €. Das ergibt einen Kostenansatz von 0,55% der Grundstückskosten.

#### *Notariatsgebühren - Auswertung*

Es ist erkennbar, dass die Kostenansätze von Projekt zu Projekt jeweils zunehmen. Der Grund dafür ist, dass die angenommenen Gebührensätze bei jedem Projekt stark zugenommen haben. Dadurch nehmen die Kostenansätze, auch durch die Konstellation der Gebührentabelle der KostO, wie in Punkt 5.4.3 beschrieben, nicht ab.

#### **5.4.5 Maklerprovision (KG 124)**

Bei allen drei Projekten wird angenommen, dass die Beauftragung eines Maklers nicht notwendig ist. Deshalb fällt in dieser Betrachtung keine Maklerprovision an. Der Kostenansatz ist 0% und spielt keine Rolle.

#### **5.4.6 Grunderwerbssteuer (KG 125)**

Diese Kostengruppe ist in Punkt 3.2.5 ausführlich beschrieben.

In der Regel beträgt der Steuersatz 3,50% vom gesamten Grundstückspreis. Der Kostenansatz ist damit schon gegeben. Dieser gilt auch bei den hier angenommenen Projekten 1 und 2. Für Projekt 1 ergeben sich Kosten in Höhe von 35.000 €, für Projekt 2 105.000 €. Die Ausnahme ist Projekt 3, da es sich in Berlin befindet. In Berlin beträgt der

Steuersatz generell 4,50% vom gesamten Grundstückspreis. Bei Projekt 3 entstehen somit Kosten in Höhe von 270.000 €.

#### **5.4.7 Wertermittlungen, Untersuchungen (KG 126)**

Bei dieser Kostengruppe wird zwischen verschiedenen Leistungen unterschieden, die in Punkt 3.2.6 i.V.m. Punkt 3.3.2 Nr. 3 erläutert sind.

Zur Ermittlung der Kosten für die einzelnen Leistungen in dieser Betrachtung werden verschiedene Vorschriften zugrundegelegt. Bei der Wertermittlung selbst ist das § 34 HOAI a.F. sowie die dazugehörige Honorartabelle, deren Werte um 10% zu erhöhen sind, um sie an das Niveau der neuen HOAI anzugleichen. Bei Untersuchungen zu Altlasten und Kampfmitteln ist es die AHO Schriftenreihe 8, die auf diese Thematik ausgelegt ist. Bei Untersuchungen über die Bebaubarkeit des Grundstücks ist die AHO Schriftenreihe 9, zur Kostenermittlung nach Zeitaufwand, heranzuziehen. Bei den drei Projekten wird davon ausgegangen, dass bei der Untersuchung von Altlasten und Kampfmitteln die historische Erkundung nach AHO Schriftenreihe 8, Tabelle 11 ausreichend ist, um deren Vorkommen auszuschließen. Aus der aktuellen Erfahrung wird bei der Ermittlung des Honorars für die Untersuchung ein Korrekturfaktor von 0,5 verwendet. Weiterhin ist festgelegt, dass das Honorar für die Untersuchung zu Kampfmitteln 30% von dem der Altlastenuntersuchung entspricht, da sich die Untersuchungen vom Ansatz her ähneln. Untersuchungen über die Bebaubarkeit des Grundstücks werden aufgrund des als sehr gering eingeschätzten Aufwands in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt.

##### *Wertermittlungen, Untersuchungen - Projekt 1*

Bei Projekt 1 wird von einem ermittelten Grundstückswert von 1.000.000 € ausgegangen. Die Höhe des Honorars der Wertermittlung beträgt, ausgehend vom unteren Wert der Normalstufe und einer Erhöhung von 10% des dort festgeschriebenen Honorars, 2.149 €. Dies entspricht somit einem Kostenansatz von 0,21% im Verhältnis zu den Grundstückskosten.

Die Untersuchungen zu den Altlasten umfassen 86 Leistungseinheiten zu je 185 €. Durch den Korrekturfaktor von 0,5 ergibt das ein Honorar von 7.955 € und einen Kostenansatz von 0,80% der Grundstückskosten. Das Honorar für die Untersuchung zu Kampfmitteln beträgt 2.387 € und damit 0,24% der Grundstücksnebenkosten.

Wird die Kostengruppe insgesamt betrachtet, betragen die Kosten 12.490 € und der Kostenansatz 1,25% der Grundstückskosten.



#### *Wertermittlungen, Untersuchungen - Projekt 2*

Der ermittelte Grundstückswert von Projekt 2 beträgt 3.000.000 €. Das Honorar der Wertermittlung bei angesetzttem Mittelwert der Normalstufe und einer Erhöhung um 10% beträgt 3.851 € und der Kostenansatz hat eine Höhe von 0,13%

Für die Altlastenuntersuchung werden 141 Leistungseinheiten zu je 185 € und einem Korrekturfaktor von 0,5 angesetzt, was einem Honorar von 13.043 € und einem Kostenansatz von 0,43 der Grundstückskosten entspricht. Daraus ergibt sich ein Honorar für die Kampfmitteluntersuchung von 3.913 € und ein Kostenansatz von 0,13% der Grundstückskosten.

Insgesamt betrachtet sind die Kosten der Kostengruppe 20.807 €, der Kostensatz 0,69% der Grundstückskosten.

#### *Wertermittlungen, Untersuchungen - Projekt 3*

Der Grundstückswert, der bei Projekt 3 angenommen wird, ist 6.000.000 €. Das Wertermittlungshonorar beträgt beim oberen Wert der Normalstufe und dessen 10%iger Erhöhung 6.575 € und 0,11 % der Grundstückskosten.

Für die Untersuchung der Altlasten werden 196 benötigte Leistungseinheiten zu je 185 € und ein Korrekturfaktor von 0,5 angenommen. Daraus folgt ein Honorar von 18.130 € und ein Kostenansatz von 0,30%. Das Honorar der Kampfmitteluntersuchung beträgt 5.439 €, der Kostenansatz 0,09% der Grundstückskosten.

Zusammenfassend ergeben sich Kosten von 30.144 € und ein Kostenansatz von 0,50% der Grundstückskosten.

#### *Wertermittlungen, Untersuchungen - Auswertung*

Die relativen Kosten für die Wertermittlung und Untersuchungen nehmen von Projekt 1 zu Projekt 3 degressiv ab, obwohl der Schwierigkeitsgrad von Wertermittlung und Erkundung von Projekt 1 zu Projekt 3 zunimmt. Das bedeutet, dass Kosten für Wertermittlungen und Untersuchungen in Relation zu steigenden Grundstückskosten abnehmen.

#### **5.4.8 Genehmigungsgebühren (KG 127)**

Die Genehmigungsgebühren werden bei allen 3 Projekten im Vergleich zu den Grundstückskosten als sehr gering eingeschätzt und werden deshalb in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt.

#### **5.4.9 Bodenordnung, Grenzregulierung (KG 128)**

Die Erläuterung dieser Kostengruppe ist Punkt 3.2.8 i.V.m. Punkt 3.3.2 Nr. 5 zu entnehmen. Bei den Projekten 1 und 2 wurde die Annahme getroffen, dass keine Umlegung erforderlich ist. D.h. bei diesen Projekten entstehen keine Kosten.

Anders ist das bei Projekt 3 aufgrund des festgelegten Schwierigkeitsgrades und der damit verbundenen komplexen förmlichen Beschaffenheit des Grundstücks, die eine Umlegung erfordert. Sie erfolgt nach Einigung mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke. Die Kosten für den Umlegungsvorgang übernimmt der Eigentümer des Grundstücks von Projekt 3 komplett. Die Annahmen für die Umlegung sind die folgenden: Es wird eine neue Grenze mit einer Länge von 200 m festgelegt. Die Grundstücksfläche, die durch die Umlegung erworben wurde, hat einen Gesamtwert von 100.000 € und der Gebührensatz für Notariats- und Gerichtskosten ist 30/10. Daraus ergeben sich Umlegungskosten von insgesamt 7.419 €, die sich aus 2.298 € für Vermessung, 621 € für Notar und Gericht und 4.500 € Grunderwerbsteuer zusammensetzen. Das ergibt einen Kostenansatz von 0,12% der Grundstückskosten für die Umlegung.

#### **5.4.10 Grundstücksnebenkosten, sonstiges (KG 129)**

Diese Kostengruppe ist im Punkt 3.2.9 i.V.m. 3.3.2 Nr. 6 beschrieben.

Zu den sonstigen Grundstücksnebenkosten gehören bei der Betrachtung der drei Projekte verschiedene Leistungen. Das sind Grundstücksvorsondierung und Grunderwerbsverhandlungen, die der neue Eigentümer selbst durchführt. Zur Ermittlung dieser Kosten wird die AHO Schriftenreihe 9 zugrunde gelegt. Weiterhin dazu zählen die Rechtsberatung bei Grundstücksangelegenheiten auf Grundlage der BRAGO sowie sonstige Grundstücksnebenkosten als Puffer für noch unberücksichtigte Kostenaspekte.

##### *Grundstücksnebenkosten, sonstiges - Projekt 1*

Der Ansatz für Grundstücksvorsondierung und Grunderwerbsverhandlungen bei Projekt 1 sind jeweils 5 Tage zu je 800 €. Das sind Kosten pro Leistung in Höhe von 4.000 €, in Summe 8.000 € und ein Kostenansatz von je 0,40% der Grundstückskosten.

Die Kosten für die Rechtsberatung bei einem Gegenstandswert von 1.000.000 € betragen 2.493 €, was einem Kostenansatz von 0,25% der Grundstückskosten entspricht.

Der festgelegte Kostenpuffer beträgt 1.500 €. Das sind 0,15% der Grundstückskosten.

Insgesamt liegen die sonstigen Grundstücksnebenkosten bei Projekt 1 bei 11.993 €, was einem Kostenansatz von 1,20% entspricht.

#### *Grundstücksnebenkosten, sonstiges - Projekt 2*

Bei Projekt 2 werden 10 Tage für die Grundstücksvorsondierung und 12 Tage für die Grunderwerbsverhandlungen zu je 800 € angenommen. Dadurch entstehen für die Grundstücksvorsondierung Kosten von 8.000 €, was einem Kostenansatz von 0,27% der Grundstückskosten ergibt und für die Grunderwerbsverhandlungen 9.600 €, was einem Kostenansatz von 0,32% entspricht.

Die Kosten für die Rechtsberatung beim Gegenstandswert von 3.000.000 € sind 5.793 €, der Kostenansatz 0,19% der Grundstückskosten.

2.000 € sind als Kostenpuffer festgelegt. Das sind 0,07% der Grundstückskosten.

Die sonstigen Grundstücksnebenkosten bei Projekt 2 liegen insgesamt bei 25.393 €, der Kostenansatz bei 0,85% der Grundstückskosten.

#### *Grundstücksnebenkosten, sonstiges - Projekt 3*

Bei Projekt 3 ist der Ansatz für die Grundstücksvorsondierung 20 Tage und für die Grunderwerbsverhandlungen 25 Tage, bei einem Tagessatz von jeweils 800 €. Das ergibt Kosten in Höhe von 16.000 € und einen Kostenansatz von 0,27% bei der Grundstücksvorsondierung sowie 20.000 € und 0,33% der Grundstückskosten bei den Grunderwerbsverhandlungen.

Der Gegenstandswert der Rechtsberatung sind 6.000.000 €. Daraus ergeben sich Kosten von 10.743 € und ein Kostenansatz von 0,18%.

Die Höhe des Kostenpuffers beträgt 3.000 € bzw. 0,05% der Grundstückskosten.

Sonstige Grundstücksnebenkosten bei Projekt 3 betragen insgesamt betrachtet 49.743 €, was einem Kostenansatz von 0,83% der Grundstückskosten entspricht.

#### **5.4.11 Kostenanteile der Grundstücksnebenkostengruppen an den gesamten Grundstücksnebenkosten**

##### *Grundstücksnebenkosten, sonstiges - Auswertung*

Es ist eine degressive Abnahme der relativen sonstigen Grundstücksnebenkosten von Projekt 1 zu Projekt 3 zu erkennen - ungeachtet dessen, dass der Schwierigkeitsgrad von Projekt 1 zu Projekt 2 zunimmt. Diese Entwicklung ist auf die starke Zunahme der Grundstückskosten zurückzuführen. Sie nehmen so stark zu, dass der größer werdende Schwierigkeitsgrad an Bedeutung verliert.

#### *Grundstücksnebenkosten gesamt - Projekt 2*

Bei Projekt 2 haben die gesamten Grundstücksnebenkosten eine Höhe von 173.960 €. Das sind 5,80% der Grundstückskosten.

#### *Grundstücksnebenkosten gesamt - Projekt 3*

Die gesamten Grundstücksnebenkosten von Projekt 3 betragen 414.684 €. Das entspricht 6,91% der Grundstückskosten.

#### *Kostenanteile der Grundstücksnebenkostengruppen an den gesamten Grundstücksnebenkosten*

Die Kostenanteile der einzelnen Grundstücksnebenkostengruppen an den gesamten Grundstücksnebenkosten sind je nach Projekt in Anlage 7 in Kreisdiagrammen dargestellt.

Die Vermessungsgebühren haben bei allen drei Projekten einen sehr geringen Anteil an den Grundstücksnebenkosten. Der Anteil reicht von 0,64% beim zweiten Projekt bis 1,98% beim dritten Projekt. Beim ersten Projekt ist der Anteil 1,34%.

Die Gerichtsgebühren haben mit 3,51% bei Projekt 1, 4,58% bei Projekt 2 und 3,95% bei Projekt 3 einen geringen Anteil an den Grundstücksnebenkosten.

Die Kostenanteile der Notariatsgebühren sind bei jedem Projekt im Vergleich zu den Gerichtsgebühren fast doppelt so hoch. Bei Projekt 1 beträgt der Anteil 5,84%, bei Projekt 2 7,86% und bei Projekt 3 7,91% der Grundstückskosten. Die Anteile der Notariatsgebühren an den Grundstücksnebenkosten steigen von Projekt 1 zu Projekt 3 degressiv an. Werden beide Kostengruppen jeweils zusammen betrachtet, da sie in engem Zusammenhang stehen, haben sie einen mittleren Anteil an den Grundstücksnebenkosten.

Die Grunderwerbsteuer hat bei allen Projekten mit Abstand den größten Anteil an den Grundstücksnebenkosten, der bei Projekt 1 bei 52,55%, bei Projekt 2 bei 60,63% und bei Projekt 3 bei 65,11% und damit immer über der Hälfte der gesamten Grundstücksnebenkosten liegt. Der Anteil steigt degressiv an.

Die Kosten der Kostengruppe Wertermittlungen, Untersuchungen haben einen unterschiedlich hohen Anteil an den Grundstücksnebenkosten. Bei Projekt 1 ist dieser Anteil mit 18,75% relativ hoch, bei Projekt 2 mit 11,96% geringer und bei Projekt 3 mit 7,27% gering. Der Anteil nimmt von Projekt zu Projekt degressiv ab.

Kosten für die Kostengruppe Bodenordnung Grenzregulierung werden nur bei Projekt 3 erfasst. Die 1,79% bedingen nur einen sehr geringen Anteil an den Grundstücksnebenkosten.

Der Anteil der sonstigen Grundstücksnebenkosten ist mit 18,01% bei Projekt 1 relativ hoch und mit 14,60% bei Projekt 2 etwas geringer. Mit 12,00% bei Projekt 3 hat sich der Anteil bei diesem Projekt nochmal ein wenig verringert. Der Anteil der sonstigen

Grundstücksnebenkosten an den gesamten Grundstücksnebenkosten nimmt von Projekt 1 zu Projekt 3 degressiv ab.

Maklerprovision und Genehmigungsgebühren werden bei keinem der drei Projekte berücksichtigt. Diese Kostengruppen haben dadurch keinen Anteil an den Grundstücksnebenkosten.

#### **5.4.12 Erkenntnisse**

Für die drei Grundstücksnebenkosten in Höhe von 5,80% (Projekt 2) bis 6,91% (Projekt 3) der Grundstückskosten haben keinen sehr großen, aber einen nicht zu vernachlässigenden Anteil an den gesamten Erwerbskosten eines Grundstücks. Eine kontinuierliche Zu- bzw. Abnahme der Grundstücksnebenkosten mit größer werdenden Grundstückskosten ist nicht zu erkennen. Allerdings sind die betrachteten Projekte hinsichtlich des Erwerbs aufgrund der unterschiedlichen Standorte schwer vergleichbar. Die Erkenntnis ist dennoch, dass sich die Grundstücksnebenkosten der betrachteten Projekte, ungeachtet der unterschiedlichen Schwierigkeitsgrade, der unterschiedlichen Grundstückskosten und des unterschiedlichen Standortes, annähernd auf einem gleichen Niveau befinden.

Durch die Analyse der Kosten und Kostenansätze wurden die Kostenanteile der einzelnen Grundstücksnebenkostengruppen an den gesamten Grundstücksnebenkosten filtriert. Je höher der Anteil einer Kostengruppe, desto höher ist der Einfluss und auch die Beeinflussbarkeit auf die gesamten Grundstücksnebenkosten. Die Kostengruppen mit dem größten Anteil und damit der größten Beeinflussbarkeit sind die Kostengruppen KG 129 – sonstige Grundstücksnebenkosten und KG 126 – Wertermittlungen, Untersuchungen. Bei diesen Kostengruppen sind die Einsparpotenziale am größten. Es fällt auf, dass die relativen Kosten dieser Kostengruppen von Projekt 1 zu Projekt 3 degressiv abfallen. Die Anteilsverhältnisse von Projekt zu Projekt verändern sich dementsprechend, d.h. sie fallen im Vergleich ebenfalls degressiv ab. Das bedeutet, dass mit zunehmenden Grundstückskosten die Kostenanteile der beeinflussbaren Kostengruppen abnehmen.

Die Kostengruppe KG 125 – Grunderwerbssteuer hat zwar jeweils den mit Abstand größten Kostenanteil an den Grundstücksnebenkosten, ist aber gesetzlich vorgegeben und damit nicht beeinflussbar. Einsparmöglichkeiten bieten sich bei dieser Kostengruppe nicht.

### **5.5 Ermittlung und Analyse der Kostenansätze der Baunebenkosten**

#### **5.5.1 Vorgehensweise**

Die Vorgehensweise bei der Ermittlung und Analyse der Kostenansätze der Baunebenkosten erfolgt je Kostengruppe analog Punkt 5.4.1. Um den Umfang der Arbeit nicht zu überschreiten, wird nicht auf jede einzelne Kostengruppe der 3. bzw. 4. Ebene eingegangen. Die Kostenansätze beziehen sich immer auf die gesamten Baukosten (Kostengruppen KG 200 bis KG 500).

### **5.5.2 Bauherrenaufgaben (KG 710)**

Erläuterungen zu der Kostengruppe – siehe Punkt 4.2.1 i.V.m. Punkt 4.3.2 Nr. 1.

Die Kosten der Bauherrenaufgaben sind bei allen drei Projekten nach der gleichen Vorgehensweise zu ermitteln. Ausgangspunkt ist das Honorar für die Projektsteuerung, das durch die anrechenbaren Kosten – Kostengruppen KG 100 bis KG 700 ohne Kostengruppen KG 110, KG 710 und KG 760 und durch die Zuordnung in eine Honorarzone aus der Honorartafel zu § 207 (1) AHO Nr. 9 zu ermitteln ist. Zudem ist nach allgemeinen Erfahrungswerten ein Korrekturfaktor von 0,8 anzuwenden. Aus diesem Honorar ergibt sich auch das Honorar der gleichzeitig beauftragten Projektleitung. Es beträgt nach § 208 (1) 50% des Honorars der Projektsteuerung. Bei der Beratung zum Facility Management wird in dieser Betrachtung das Aufstellen des Basiskonzepts als ausreichend angesehen. Das Honorar ergibt sich unter Angabe der Bruttogrundfläche des Gebäudes und der Honorarzone aus der Honorartafel zu § 206 (1) AHO Nr. 16. Aus diesem Honorar wird auch das Honorar für die Bedarfsplanung abgeleitet. Die Annahme ist hier, dass es 120% des Honorars für die Beratung zum Facility Management beträgt. Die Kosten für die Rechtsberatung werden auf der Grundlage des Gegenstandswertes ermittelt. Der Gegenstandswert in dieser Betrachtung sind die Kosten der Kostengruppe KG 700 ohne KG 710. Die Kosten für die Steuerberatung werden nach dem Zeitansatz ermittelt. Pro Stunde werden Kosten in Höhe von 100 € angenommen.

#### *Bauherrenaufgaben – Projekt 1*

Die Kosten der Bauherrenaufgaben belaufen sich bei Projekt 1 auf 209.108 €. Diese setzen sich aus 132.943 € für die Projektsteuerung, 66.472 € für die Projektleitung und 3.600 € für die Bedarfsplanung sowie 6.093 € für die sonstigen Bauherrenaufgaben, in die die Rechtsberatung, Steuerberatung und Beratung zum Facility Management integriert sind. Der Kostenansatz für die Bauherrenaufgaben ist 3,64% der Baukosten.

#### *Bauherrenaufgaben – Projekt 2*

Die Kosten der Bauherrenaufgaben bei Projekt 2 sind 588.892 € und bestehen aus 365.994 € Projektsteuerung, 182.997 € Projektleitung und 17.159 € Bedarfsplanung sowie 22.742 € sonstige Bauherrenaufgaben. Der Kostenansatz ist 3,41% der Baukosten.

#### *Bauherrenaufgaben – Projekt 3*

Bei Projekt 3 betragen die Kosten der Bauherrenaufgaben 983.655 € und setzen sich zusammen aus 607.013 € für Projektsteuerung, 303.506 € für Projektleitung und 30.460 € für Bedarfsplanung sowie 42.676 € für sonstige Bauherrenaufgaben. Der Kostenansatz beträgt 2,85% der Baukosten.

### *Bauherrenaufgaben – Auswertung*

Die relativen Kosten bzw. Kostenansätze der Bauherrenaufgaben der einzelnen Projekte nehmen mit zunehmenden Baukosten progressiv ab, was v.a. auf die vom AHO festgelegte und geregelte Honorierung der Projektsteuerung und Projektleitung zurückzuführen ist. Beide Leistungen stehen in engem Zusammenhang und bedingen mit Abstand den größten Teil der Kosten Bauherrenaufgaben. Deren Kostenansätze nehmen von Projekt 1 zu Projekt 3, trotz jeweils etwas höher angesetzter Honorarzone, progressiv ab.

#### **5.5.3 Vorbereitung der Objektplanung (KG 720)**

Beschreibung dieser Kostengruppe – siehe Punkt 4.2.2 i.V.m. Punkt 4.3.2 Nr. 2 – 4 und Punkt 4.3.3 Nr. 1.

Bei den drei Projekten wird von Folgendem ausgegangen: Untersuchungen, z.B. zur Verkehrseinbindung oder Umweltverträglichkeit, sind nicht erforderlich - dafür entstehen keine Kosten. Ebenso sind keine städtebaulichen und landschaftplanerischen Leistungen erforderlich – Bebauungspläne und Landschaftspläne sind jeweils vorhanden. Kosten für Wettbewerbe entstehen bei jedem Projekt durch den Wettbewerb bei der Gebäudeplanung. Die Wettbewerbssumme beträgt jeweils 7% des Honorars für die Gebäudeplanung. Dieser Kostenansatz ist durch die RAW 2004 vorgegeben. Sonstige zur Vorbereitung der Objektplanung zählende Leistungen und Aufwendungen werden hier nicht berücksichtigt.

Die Wettbewerbskosten bei Projekt 1 betragen 19.977 €, der Kostenansatz 0,35% der Baukosten. Bei Projekt 2 liegen sie bei 85.272 €, was einem Kostenansatz von 0,49% der Baukosten entspricht. Bei Projekt 3 sind es Kosten in Höhe von 205.823 € und ein Kostenansatz von 0,60%.

Es ist eine degressive Zunahme dieses Kostenansatzes mit Zunahme der Baukosten ersichtlich. Das lässt sich aus der Kostenentwicklung je nach Höhe der Baukosten der Gebäudeplanung ableiten.

#### **5.5.4 Architekten- und Ingenieurleistungen (KG 730)**

Ausführungen zu dieser Kostengruppe – siehe Punkt 4.2.3 i.V.m. Punkt 4.3.2 Nr. 5.

Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen sind nicht erforderlich, da sie den Anwendungsbereich dieser Betrachtung übersteigen – sie werden nicht berücksichtigt. Sonstige Architekten- und Ingenieurleistungen werden bei den drei Projekten auch nicht berücksichtigt. Alle weiteren Leistungen werden nach den in der HOAI festgelegten Regelungen zur Honorarermittlung honoriert. Bei Projekt 3 reichen die jeweiligen Honorartabellen der HOAI wegen der hohen Baukosten nicht aus. In den betreffenden Fällen werden die erweiterten Honorartabellen der RiFt herangezogen. Das ermittelte Honorar wird allerdings wegen allgemeiner Erfahrungswerte mit einem Korrekturfaktor von 0,7 multipliziert.

#### *Architekten- und Ingenieurleistungen – Projekt 1*

Die Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen betragen beim ersten Projekt 671.976 €. Das entspricht einem Kostenansatz von 11,69% der Baukosten.

#### *Architekten- und Ingenieurleistungen – Projekt 2*

Beim zweiten Projekt haben die Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen eine Höhe von 2.155.328 €. Der Kostenansatz beträgt 12,49% der Baukosten.

#### *Architekten- und Ingenieurleistungen – Projekt 3*

Die Höhe der Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen beim dritten Projekt beträgt 4.363.519 €. Der Kostenansatz ist 12,65% der Baukosten.

#### *Architekten- und Ingenieurleistungen – Auswertung*

Die relativen Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen erhöhen sich Projekt 1 zu Projekt 3 degressiv. Das ist mit einer von Projekt zu Projekt höher angesetzten Honorarzone erklärbar.

Die Kosten für Gebäudeplanung und Planung der raumbildenden Ausbauten haben jeweils den größten und gleichzeitig den gleichen Anteil an dieser Baunebenkostengruppe. Die Freianlagenplanung hat dagegen den kleinsten Anteil. Die relativen Kosten bzw. Kostenansätze der Gebäudeplanung und Planung der raumbildenden Ausbauten nehmen degressiv zu, die der Freianlagenplanung bleiben auf einem Niveau. Einen mittleren Anteil an dieser Kostengruppe haben jeweils die Kosten für Tragwerksplanung und die für die Planung der technischen Ausrüstung, wobei der Anteil der Planung der technischen Ausrüstung etwas höher ist. In beiden Fällen nehmen die Kosten in Relation zu den Baukosten von Projekt 1 zu Projekt 3 stetig ab.

#### **5.5.5 Gutachten und Beratung (KG 740)**

Erläuterungen zu Gutachten und Beratung – siehe Punkt 4.2.4 i.V.m. Punkt 4.3.2 Nr. 6 – 10 i.V.m. Punkt 4.3.3 Nr. 2 -3.

Honorare für die Thermische Bauphysik, Schallschutz und Raumakustik, Bodenmechanik, Erd- und Grundbau und für die Vermessung werden nach den Regelungen der HOAI und mit einem Korrekturfaktor von 0,7 ermittelt. Da für diese Leistungen in der HOAI jeweils nur die Honorierung einer Teilleistung festgelegt ist, sind die weiteren aufgeführten Leistungen frei vereinbar. Bei der Thermischen Bauphysik ist die Honorierung des Wärmeschutzes geregelt – für weitere Leistungen werden 50% davon angesetzt. Beim Schallschutz sind Regelungen



zur Honorierung für die Bauakustik, bei der Raumakustik für die Raumakustische Planung und Überwachung vorhanden – für weitere Leistungen werden jeweils (bei Schallschutz und bei Raumakustik) 30% davon angenommen. Bei der Vermessung sind in der HOAI die Entwurfsvermessung und die Bauvermessung geregelt. Sonstige vermessungstechnische Leistungen werden in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt. Das Honorar für den Brandschutz wird nach der AHO Schriftenreihe 17 ermittelt. Es ergibt sich aus der gesamten BGF des jeweiligen Gebäudes, aus dem Nutzungsbeiwert von 1,4<sup>210</sup> und aus der Erfahrung heraus festgelegten Korrekturfaktor von 0,7. Das Honorar für den Sicherheits- und Gesundheitsschutz wird auf der Grundlage des Honorarvorschlags der Architektenkammer NRW berechnet. Diese gibt eine Honorartafel vor, aus der unter Angabe der anrechenbaren Kosten das Honorar ermittelt werden kann. Wiederum wird aus allgemeiner Erfahrung ein Korrekturfaktor von 0,7 angewendet. Sonstige Aufwendungen und Leistungen für Gutachten und Beratung werden nicht berücksichtigt.

#### *Gutachten und Beratung – Projekt 1*

Bei Projekt 1 betragen die Kosten für Gutachten und Beratung 86.128 €, woraus sich ein Kostenansatz von 1,50% der Baukosten ergibt.

#### *Gutachten und Beratung – Projekt 2*

Die Kosten für Gutachten und Beratung bei Projekt 2 sind 170.332 €, der Kostenansatz 0,99% der Baukosten.

#### *Gutachten und Beratung – Projekt 3*

Bei Projekt 3 ergeben sich für Gutachten und Beratung Kosten in Höhe von 312.999 €, was einem Kostenansatz von 0,91% der Baukosten entspricht.

#### *Gutachten und Beratung – Auswertung*

Die Kosten für Gutachten und Beratung nehmen von Projekt 1 zu Projekt 3 mit zunehmenden Baukosten degressiv ab. Das geschieht, obwohl die Honorarzone von Projekt 1 zu Projekt 3 jeweils höher angesetzt ist und ist damit alleine auf die Konstellation der betreffenden Honorartabellen zurückzuführen.

Den größten Anteil an dieser Baunebenkostengruppe haben Kosten für Schallschutz und Raumakustik. Minimal geringeren Anteil haben Kosten für die Vermessung. Mittleren Anteil haben die Kosten für den Brandschutz und den Sicherheits- und Gesundheitsschutz. Einen

---

<sup>210</sup> Dipl.-Ing. Jürgen Romig: Leistungsbild und Honorierung des Brandschutzes gemäß des Arbeitskreises Brandschutz des AHO, Darmstadt, 26.01.2005, S. 1.

geringeren Anteil haben Kosten für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau und Kosten der Thermischen Bauphysik. Bei allen Kostenansätzen dieser Kostengruppe ist von Projekt 1 zu Projekt 3 eine degressive Abnahme zu erkennen.

#### **5.5.6 Künstlerische Leistungen (KG 750)**

Künstlerische Leistungen werden in dieser Betrachtung als nicht erforderlich angesehen und finden deshalb bei keinem der drei Projekte Beachtung.

Es entstehen keine Kosten, der Kostenansatz ist 0,0%.

#### **5.5.7 Finanzierungskosten (KG 760)**

Aufgrund der Annahme, dass kein Fremdkapital benötigt wird, werden die Finanzierungskosten in der kompletten Betrachtung außen vor gelassen.

Es werden keine Kosten angenommen, der Kostenansatz ist 0,0%.

#### **5.5.8 Allgemeine Baunebenkosten (KG 770)**

Ausführliche Beschreibung dieser Kostengruppe – siehe Punkt 4.2.8 i.V.m. Punkt 4.3.2 Nr. 12 – 15.

Die Höhe der Kosten für Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen richten sich nach der für die Leistung zutreffenden Gebührenordnung des das Projekt betreffenden Bundeslandes. In den meisten Fällen richtet sich die Höhe der einzelnen Gebühren nach der Herstellungssumme (Kostengruppe KG 300) oder der Geschossfläche des Gebäudes i.V.m. der Bauwerksklasse. Bei dieser Ausführung zu den drei Projekten werden die Kosten für Baugenehmigung, Prüfung Standsicherheit, Rohbauabnahme, Brandschutznachweis und Gebäudevermessungsgebühren für das Liegenschaftskataster betrachtet. Für die Bewirtschaftungskosten, wozu Gestellung und Betriebskosten Baustellenbüro, Betriebskosten Baustelle und Baustellenüberwachung zählen, werden feste Kosten, die sich nach der Größe des Grundstücks richten, angenommen. Da die Bauzeit bei allen drei Projekten ein Jahr beträgt, spielt sie hier keine Rolle. Bemusterungskosten und Betriebskosten nach der Abnahme bleiben in dieser Betrachtung unberücksichtigt. Zur Ermittlung der Versicherungskosten werden die Bauherrenhaftpflichtversicherung und die Bauwesenversicherung betrachtet. Die Kosten dafür hängen jeweils von der Bausumme des Projekts ab. Bemusterungskosten und Betriebskosten nach der Abnahme sowie sonstige allgemeine Baunebenkosten werden in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt.

#### *Allgemeine Baunebenkosten – Projekt 1*

Die allgemeinen Baunebenkosten von Projekt 1 betragen 167.382 €, was einen Kostenansatz von 2,91% der Baukosten ergibt.

#### *Allgemeine Baunebenkosten – Projekt 2*

Bei Projekt 2 haben die allgemeinen Baunebenkosten eine Höhe von 286.032 €. Der Kostenansatz dafür ist 1,66% der Baukosten.

#### *Allgemeine Baunebenkosten – Projekt 3*

Bei Projekt 3 ergeben sich allgemeine Baunebenkosten von 387.797 €. Der Kostenansatz beträgt 1,12% der Baukosten

#### *Allgemeine Baunebenkosten – Auswertung*

Die allgemeinen Baunebenkosten nehmen in dieser Betrachtung degressiv ab.

Bei Projekt 1 haben die Bewirtschaftungskosten den größten Anteil an den allgemeinen Baunebenkosten, gefolgt von den Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen. Bei den Projekten 2 und 3 ist das umgekehrt. Versicherungskosten bedingen jeweils nur einen geringen Anteil an den allgemeinen Baunebenkosten.

Bei den Bewirtschaftungskosten und Versicherungskosten ist eine degressive Abnahme von Projekt 1 zu Projekt 3 ersichtlich. Bei Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen ist zwar auch eine Abnahme der relativen Kosten von Projekt 1 zu Projekt 3 zu erkennen, allerdings ist hier keine Vergleichbarkeit aufgrund der unterschiedlich anzuwendenden Gebührenordnungen gegeben.

#### **5.5.9 Sonstige Baunebenkosten (KG 790)**

Diese Kostengruppe wird als Kostenpuffer eingestellt. Die Annahme bei allen drei Projekten ist ein Kostenpuffer von 1% der Baukosten (Kostengruppen KG 200 bis KG 500).

Daraus ergeben sich beim ersten Projekt Kosten in Höhe von 57.500 €, beim zweiten Projekt 172.500 € und beim dritten Projekt 345.000 €.

#### **5.5.10 Kostenanteile der Baunebenkostengruppen an den gesamten Baunebenkosten**

##### *Baunebenkosten gesamt – Projekt 1*

Die Baunebenkosten von Projekt 1 betragen 1.212.070 €. Der Kostenansatz ist 21,08% der Baukosten.

##### *Baunebenkosten gesamt – Projekt 2*

Bei Projekt 2 haben die Baunebenkosten eine Höhe von 3.472.879 €, was einem Kostenansatz von 20,13% der Baukosten entspricht.

##### *Baunebenkosten gesamt – Projekt 3*

Bei Projekt 3 betragen die Baunebenkosten 6.598.794 €. Daraus ergibt sich ein Kostenansatz von 19,13% der Baukosten.

##### *Kostenanteile der Baunebenkostengruppen an den gesamten Baunebenkosten*

Die Kostenanteile der einzelnen Baunebenkostengruppen an den gesamten Baunebenkosten sind je nach Projekt in Anlage 8 in Kreisdiagrammen dargestellt.

Die Kosten der Bauherrenaufgaben haben bei allen drei Projekten einen hohen Anteil an den gesamten Baunebenkosten. Bei Projekt 1 ist der Anteil 17,25%, bei Projekt 2 16,96% und bei Projekt 3 14,91% - der Anteil nimmt von Projekt 1 zu Projekt 3 progressiv ab.

Die Kosten der Baunebenkostengruppe Vorbereitung der Objektplanung haben bei allen Projekten nur einen sehr geringen Anteil an den gesamten Baunebenkosten. 1,65% ist der Anteil bei Projekt 1, 2,46% bei Projekt 2 und 3,12% bei Projekt 3. Der Anteil nimmt von Projekt 1 zu Projekt 3 degressiv zu.

Die Kostenanteile der Architekten- und Ingenieurleistungen an den gesamten Baunebenkosten sind bei den Projekten bei weitem am höchsten und bedingen zum Teil weit über die Hälfte der gesamten Baunebenkosten. Die Anteile reichen von 55,44% bei Projekt 1 über 62,06% bei Projekt 2 bis zu 66,13% bei Projekt 3 – sie nehmen degressiv zu.

Kosten für Gutachten und Beratung haben bei Projekt 1 einen Anteil von 7,11%, bei Projekt 2 einen Anteil von 5,32% und bei Projekt 3 einen Anteil von 4,74%. Die Anteile sind gering und nehmen degressiv ab.

Allgemeine Baunebenkosten haben einen relativ geringen Anteil an den gesamten Baunebenkosten. Die Anteile betragen bei Projekt 1 13,81%, bei Projekt 2 8,24% und bei Projekt 3 5,88% - sie nehmen degressiv ab.

Auch die sonstigen Baunebenkosten haben bei allen drei Projekten einen geringen Anteil an den gesamten Baunebenkosten. Er steigt von 4,74% bei Projekt 1 über 4,97% bei Projekt 2 zu 5,23% bei Projekt 3 jeweils leicht an.

#### **5.5.11 Erkenntnisse**

Baunebenkosten in Höhe von 19,13% bis 21,08% der Baukosten haben einen beträchtlichen Anteil an den gesamten Projektkosten. Es ist von Projekt 1 mit niedrigen Baukosten über Projekt 2 mit mittleren Baukosten zu Projekt 3 mit hohen Baukosten, trotz größer werdendem Schwierigkeitsgrad, eine leichte und kontinuierliche Abnahme der relativen Baunebenkosten zu erkennen. D.h. je höher die Baukosten eines Projekts sind, desto niedriger wird der Anteil der Baunebenkosten an den Projektkosten.

Die identifizierte Höhe der einzelnen Anteile an den Baunebenkosten gibt den Einfluss der einzelnen Kostengruppen sowie deren Beeinflussbarkeit und Einsparpotenziale wieder.

Deutlich zu erkennen ist, dass die Kostengruppe Architekten- und Ingenieurleistungen, die den größten Anteil an den Baunebenkosten hat, mit zunehmenden Baukosten und Schwierigkeitsgrad degressiv zunimmt. D.h., dass diese Kostengruppe das größte Einsparpotenzial aufweist, aber auch, dass die Zunahme des Einflusses dieser Kostengruppe bei zunehmenden Baukosten immer schwächer wird.

Die Kostengruppe Bauherrenaufgaben hat jeweils den zweithöchsten Einfluss auf die Baunebenkosten. Auch hier sind v.a. bei der Honorierung von Projektsteuerung und Projektleitung noch größere Einsparpotenziale vorhanden. Da der Anteil jedoch von Projekt zu Projekt progressiv abnimmt, wird der Einfluss dieser Kostengruppe auf die gesamten Baunebenkosten mit zunehmenden Baukosten zunehmend geringer.

Großen bis mittleren Anteil hat auch die Kostengruppe Allgemeine Baunebenkosten. Dieser nimmt von Projekt zu Projekt und damit mit zunehmenden Baukosten (und Schwierigkeitsgrad) degressiv ab. Das bedeutet, dass der Einfluss und die Beeinflussbarkeit abnehmen, diese Abnahme selbst aber immer geringer wird.

### **5.6 Einschränkungen zur Anwendung der standardisierten Vorlage**

Die standardisierte Vorlage berücksichtigt keine projektspezifischen Faktoren, da sie von drei fiktiv festgelegten Standardprojekten begrenzt und bestimmt wird. Da jedes Projekt speziell und einmalig ist, ist die Vorlage in ihrer Anwendbarkeit limitiert. Vorgegebene Annahmen<sup>211</sup> und Bedingungen<sup>212</sup> und v.a. die Festlegung der stetigen Erhöhung des gesamten Schwierigkeitsgrades des Projekts bei zunehmenden Grundstücks- bzw. Baukosten, schränken die Betrachtung stark ein. So ist es z.B. schwer, die Baunebenkosten eines Projekts mit hohen Baukosten und niedrigem Schwierigkeitsgrad zu ermitteln.

---

<sup>211</sup> Siehe dazu Punkt 5.3.3.1.

<sup>212</sup> Siehe dazu Punkt 5.3.3.2.

Nicht direkt berücksichtigte Kostengruppen sind durch selbst festgelegte Kostenpuffer pauschal erfasst, was die Genauigkeit der Vorlage verringert.

In die Vorlage fließen praktische Erfahrungen speziell von Automobilhändlerimmobilienprojekten mittels Korrekturfaktoren ein, die jedoch in der Form nicht bei jedem Projekt zutreffend sein müssen.

Bei der Honorierung von Leistungen, deren anrechenbare Kosten über Tafelwerte der HOAI hinaus gehen, wurden RiFT-Tabellen herangezogen und die jeweiligen Werte um 10% erhöht – RiFT-Tabellen sind jedoch nur eine Orientierungshilfe.

Die Vorlage kann die Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten von neuen, in der Realität zu entwickelnden Projekten nicht exakt wiedergeben. D.h. sie hat bei der Ermittlung von Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten aufgrund der Einschränkungen eine unterstützende Funktion.

Alle Einschränkungen und Mängel der standardisierten Vorlage können durch die Entwicklung und Erstellung eines vollautomatischen Excel Tools beseitigt werden. Ein Vorschlag für einen Ansatz zum Tool ist Inhalt des nächsten Punktes.

## 6 Theoretischer Ansatz zum vollautomatischen Excel-Tool

Die Entwicklung eines vollautomatischen Excel-Tools zur Ermittlung von Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten von Projekten ist nur mit den tiefgehenden Kenntnissen<sup>213</sup> zu den einzelnen Kostengruppen der Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten nach DIN 276-1:2008-12 möglich. Die erarbeitete standardisierte Vorlage<sup>214</sup> ist die Vorstufe des Tools. Mit dem Tool ist die standardisierte Vorlage weiterzuentwickeln und hinsichtlich Anwendbarkeit und Genauigkeit zu verbessert bzw. zu erhöhen.

Das Excel-Tool wird aus mehreren Tabellenblättern bestehen. Tabellenblatt 1 ist das Eingabeblatt. Hier werden verschiedene Abfragen zu folgende projektspezifischen Daten durchlaufen:

- Projektbezeichnung
- Projektstandort/Bundesland
- Grundstückgröße
- Beschaffenheit des Grundstücks
- Grundstückskosten
- Gerichts- und Notariatsaktivitäten
- Bedingungen für Wertermittlungen und Untersuchungen bzgl. Grundstück
- Benötigte Genehmigungen hinsichtlich Grundstückserwerb
- Grundstückssituation
- Objektbezeichnung/Nutzungsart
- Baukosten
  - KG 200
  - KG 300
  - KG 400
  - KG 500
- Bruttogrundfläche bzw. Bruttonauminhalt des Gebäudes
- Anforderungen an Projektmanagement- und Bauherrenleistungen
- Anforderungen an Objektplanung
- Erforderliche Untersuchungen bzgl. des Baus
- Geplante Wettbewerbe
- Finanzierungsbedingungen
- erforderliche Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen

---

<sup>213</sup> Siehe Punkte 3 und 4 i.V.m. der dazugehörigen Anlage 4.

<sup>214</sup> Siehe Punkt 5 i.V.m. der dazugehörigen Anlagen 6.1 und 6.2.

- Bauzeit
- erforderlich Versicherungen

Zur Erstellung des Eingabeblattes sind alle Ermittlungsgrundlagen zu den einzelnen Grundstücksnebenkostengruppen und Baunebenkostengruppen genauestens zu analysieren. Nur dadurch können ausreichende Abfragen zu den einzelnen hier aufgeführten projektspezifischen Daten gewährleistet und hinterlegt werden.

Entsprechend den Abfragen sind dazu verschiedene Daten einzutragen bzw. auszuwählen. Zudem können zu bestimmten Daten Korrekturfaktoren gewählt werden, um bspw. spezielle Bedingungen eines regionalen Marktes zu berücksichtigen. Diese werden in die Berechnungen des zweiten Tabellenblattes miteinbezogen. Zu jeder geforderten Eingabe sind Erläuterungen und Hinweise hinterlegt, um dem Anwender die korrekte Eingabe zu erleichtern. Z.B. sind als Informationen zu „Bedingungen für Wertermittlung und Untersuchungen bzgl. Grundstück“ § 34 HOAI a.F. sowie ausgewählte Auszüge aus der AHO Schriftenreihe 8 vorhanden. Diese Informationen sind über Links zu erreichen, die sich jeweils an den geforderten Daten befinden.

Tabellenblatt 2 ist das Berechnungsblatt, auf dem alle Kostengruppen gemäß Anlage 1 und Anlage 2 sowie die programmierten Berechnungswege dazu hinterlegt sind. Die einzelnen Kosten und Gesamtkosten sowie Kostenansätze der Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten im Zuge der Kostenermittlung werden auf dem Blatt ersichtlich.

In den weiteren Tabellenblättern sind alle Ermittlungsgrundlagen der Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten tabellarisch hinterlegt. Dazu gehören:

- Berechnungstabellen der relevanten Gebührenordnungen und Kostenverzeichnisse aller Bundesländer der BRD
- Gebührentabelle der KostO
- Provisionstabellen für Makler nach allen Bundesländern der BRD
- Tabelle mit Grunderwerbsteuersätzen aller Bundesländer der BRD
- Honorartabellen der relevanten AHO Schriftenreihen
- Gebührentabellen von Rechts- und Steuerberatern
- Honorartabellen der HOAI
- Tabelle zur Wettbewerbsprämierung aus RAW 2004
- Tariftabellen für Verbrauchsmedien wie Wasser, Strom, Gas
- Kostentabelle für Sicherheitsdienst
- Tariftabellen für Versicherungen

Das Funktionsprinzip des vollautomatischen Excel-Tools ist unkompliziert – die Grunddaten des Projekts sind einzutragen bzw. zu wählen und infolgedessen werden die Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten ermittelt.

Die Verfahrensweise der Kostenermittlung im Tool selbst ist dagegen komplex. Nach Eingabe bzw. Wahl der geforderten Daten im Eingabeblatt, werden über das Berechnungsblatt alle für die Ermittlung der jeweiligen Kosten notwendigen Ermittlungsgrundlagen, die hinterlegt sind, infolge von Programmierungen aktiviert. Weiterhin werden die zur Ermittlung der Kosten der einzelnen Kostengruppen erforderlichen



Werte, je nach vorangegangener Eingabe der Grunddaten, aus den einzelnen Ermittlungsgrundlagen sondiert und schließlich zur Kostenermittlung herangezogen. Die ermittelten Werte werden in der Ergebnisspalte des Berechnungsblattes ausgegeben.

## 7 Schlussbemerkungen

Die vorliegende Arbeit hatte das Ziel, eine Informationssammlung zu allen Kostengruppen der Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten zu erstellen. Weiterführend sollte eine standardisierte Vorlage mit dem Ziel der Ermittlung von Kostenansätzen je Kostengruppe entwickelt werden.

Dazu wurden ausführliche und umfangreiche Unterlagen erarbeitet, die in den Punkten 3 und 4 sowie in der dazugehörigen Anlage dargelegt sind. Zudem wurden Untersuchungen zur exakten Ermittlung der Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten bereits in der Projektentwicklungsphase mit dem Ziel einer präzisen Kostenplanung geführt.

Auf dieser Grundlage entstand eine im Punkt 5 beschriebene standardisierte Vorlage, die in der vorliegenden Arbeit für drei Beispiel-Projekte (Standardprojekte) zur Ermittlung der Grundstücksnebenkosten und Baunebenkosten angewendet wurde.

Die Auswahl der drei Projekte erfolgte mit der Maßgabe, dass alle praktischen Anwendungsfälle mit dieser Vorlage bearbeitet werden können. So wurden unterschiedliche Größenordnungen der verwendeten Projekte berücksichtigt. Die mit den drei Beispiel-Projekten ermittelten prozentualen Kostenansätze je Kostengruppe bilden die Vorlage für jedes neu zu entwickelnde Projekt. Dabei ist nach den Werten des neuen Projekts die Auswahl eines Kostenansatzes je Kostengruppe zu treffen.

Die Analyse der Kosten, Kostenansätze und Kostenanteile der Grundstücksnebenkosten bzw. Baunebenkosten drei Beispiel-Projekte zeigte, welche unterschiedlichen Bedeutungen bzw. Einflüsse die einzelnen Kostengruppen auf die gesamten Grundstücksnebenkosten bzw. Baunebenkosten haben. Nur wenige Kostengruppen haben einen hohen Einfluss auf die jeweiligen gesamten Nebenkosten und beinhalten damit auch Potenziale für Einsparungen.

Die standardisierte Vorlage unterliegt Einschränkungen, die in dieser Betrachtung nicht zu beheben waren. Damit hat die standardisierte Vorlage bei der Grundstücksnebenkostenermittlung und Baunebenkostenermittlung eine unterstützende Funktion. Um die Praxisanwendbarkeit voll herzustellen, wird es als notwendig erachtet und vorgeschlagen, das im theoretischen Ansatz beschriebene Excel-Tool zu entwickeln. Dazu sollten die umfangreichen Analysen und Untersuchungen der vorliegenden Arbeit genutzt und als Grundlage verwendet werden.

## Literaturverzeichnis

### a) Bücher

- AHO e.V. (Hrsg.): Facility Management Consulting. – 3. Aufl. – Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2007
- AHO e.V. (Hrsg.): Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft. – 3. Aufl. – Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2007
- AHO e.V. (Hrsg.): Untersuchungen für ein Leistungsbild und zur Honorierung für den Planungsbereich „Altlasten“. – 1. Aufl. – Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2007
- Bielefeld, Bert; Feuerabend, Thomas: Baukosten- und Terminplanung. – 1. Aufl. – Basel: Birkhäuser, 2006
- BKI, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern: BKI Bildkommentar DIN 276/277. – 3. Aufl. – Stuttgart: BKI, 2007
- Blecken, Udo; Hasselmann, Willi (Hrsg.): Kosten im Hochbau. – 1. Aufl. – Köln: R. Müller, 2007
- Fröhlich, Peter J.: Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte. – 15. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg + Teubner, 2008
- Hoffmann, Manfred (Hrsg.): Zahlentafeln für den Baubetrieb. – 7. Aufl. – Wiesbaden: Teubner, 2006
- Kalusche, Wolfdietrich (Hrsg.): BKI Handbuch Kostenplanung im Hochbau. – 2. Aufl. – Stuttgart: BKI, 2008
- Martin Korda (Hrsg.), Städtebau – Technische Grundlagen - 5. Aufl. - Wiesbaden: Teubner Verlag, 2005
- Rösel, Wolfgang: Baumanagement: Grundlagen, Technik, Praxis. – 4. Aufl. – Berlin u.a.: Springer, 1999
- Siemon, Klaus-Dieter: Baukosten bei Neu- und Umbauten. – 3. Aufl. – Wiesbaden: Vieweg, 2006

### b) Studien

- Hochschule Anhalt (FH), Bernburg/Saale: Übliche Gebühren für Makler – Verwalter – Baubetreuer in Deutschland. – o.O., 1998
- Volker Bongé, Fachhochschule Oldenburg/Ostfriesland/Wilhelmshaven (Hrsg.): Kostenschätzung und Kostenberechnung nach DIN 276 – 2. Aufl. – Oldenburg: Fachhochschule Oldenburg/Ostfriesland/Wilhelmshaven, 2003

### c) Gesetze

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 BGBl. I S. 2585

- Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1957, BGBl. S. 861, 907, aufgehoben durch Gesetz vom 30. Juni 2004, BGBl. I S. 718
- Gebührenordnung für die Vermessungs- und Katasterbehörden in Nordrhein-Westfalen (Vermessungsgebührenordnung - VermGebO NRW) vom 21. Januar 2002
- Gesetz über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit ((Kostenordnung) in der Fassung vom 26. Juli 1957, BGBl. I S. 960, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.07.2008 BGBl. I S. 1191
- Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994, BGBl. I S. 1114, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. August 2009 BGBl. I S. 2713
- Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997, BGBl. I S. 418, 1804, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2008, BGBl. I S. 2794
- Grundstücksverkehrsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993, BGBl. I S. 2182, 2221, zuletzt geändert durch Gesetzes vom 22. September 2005, BGBl. I S. 2809
- Honorarvorschlag der AK NW für die Tätigkeit als Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator, Juli 2001
- Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen vom 16. Dezember 2003, Nds. GVBl. S. 451, geändert durch Verordnung vom 13. Januar 2006, Nds. GVBl. S. 9 (Niedersachsen)
- Steuerberatergebührenverordnung vom 17. Dezember 1981, BGBl. I S. 1442, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 2008, BGBl. I S. 666
- Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über Gebühren und Auslagen der Vermessungsbehörden und der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2003, rechtsbereinigt mit Stand vom 5. Februar 2008
- Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über Gebühren und Auslagen der Vermessungsbehörden und der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (Sächsische Vermessungskostenverordnung – SächsVermKoVO) vom 01. September 2003
- Verordnung über die Benutzungsgebühren der staatlichen Vermessungsämter (GebOVerm) vom 15. März 2006, GVBl. S. 160, BayRS 2013-2-9-F, zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Januar 2009, GVBl. S. 14
- Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Vermessungswesen (Vermessungsgebührenordnung - VermGebO) in der Fassung vom 22. August 2005, GVBl. Nr. 31 S. 449, zuletzt geändert durch Verordnung vom 4. März 2008, GVBl. Nr. 6 S. 62 (Berlin)

- Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI), neugefasst durch Gesetz vom 11.08.2009, BGBl. I S. 2732
- Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und der Ingenieure (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure), neugefasst durch Beschluss vom 04.03.1991, BGBl. I S. 533, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2001 BGBl. I S. 2992, aufgehoben durch Gesetz vom 11.08.2009, BGBl. I S. 2732
- Verordnung über die Vergütung der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Januar 1996, GVBl. S. 56, zuletzt geändert durch Verordnung vom 20. Februar 2007 (Berlin)

d) Normen

- Norm DIN 276-1:1993-06. Bauwesen; Kosten im Bauwesen
- Norm DIN 276-1:2006-11. Bauwesen; Kosten im Bauwesen
- Norm DIN 276-1:2008-12. Bauwesen; Kosten im Bauwesen
- Norm DIN 18205:1996-04. Bauwesen; Bedarfsplanung im Bauwesen

e) sonstige Schriften

- Skript Fr. Prof. Dr. Wellner, Einführung WS 2006, T XII
- Dipl.-Ing. Jürgen Romig: Leistungsbild und Honorierung des Brandschutzes gemäß des Arbeitskreises Brandschutz des AHO, Darmstadt, 26.01.2005
- 

f) sonstige Vorschriften:

- Architektenkammer Nordrhein-Westfalen: Regeln für die Auslobung von Wettbewerben (RAW 2004) auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaues und des Bauwesens, Düsseldorf, Stand vom 06.11.2003

g) Internetquellen:

- <http://aho.de/schriftenreihe/index.php3>, 02.09.2009
- [http://dib.schiele-schoen.de/a9692/Aktuelles\\_ueber\\_Honorar\\_und\\_Vergabe\\_Teil\\_6\\_br\\_Bedarfsplanung\\_im\\_Bauwesen\\_Honoraranfragen.html](http://dib.schiele-schoen.de/a9692/Aktuelles_ueber_Honorar_und_Vergabe_Teil_6_br_Bedarfsplanung_im_Bauwesen_Honoraranfragen.html)
- [http://immopilot.de/Bauherren/Notarielle\\_Beurkundung/notarielle\\_beurkundung.html](http://immopilot.de/Bauherren/Notarielle_Beurkundung/notarielle_beurkundung.html), 25.08.2009
- [http://ratgeber-freie.de/frame\\_dokumente.php3?show=honorare&view=&si=4773b7b758283](http://ratgeber-freie.de/frame_dokumente.php3?show=honorare&view=&si=4773b7b758283), 24.08.2009
- <http://www.architext.de/informationen/baukosten-nach-din276.html>, 06.08.2009
- <http://www.bauherren-haftpflichtversicherung.de>, 27.08.2009

- [http://www.baunetz.de/recht/Der\\_Sicherheits-\\_und\\_Gesundheitskoordinator\\_43788.html](http://www.baunetz.de/recht/Der_Sicherheits-_und_Gesundheitskoordinator_43788.html), 02.09.2009
- [http://www.baunetzwissen.de/standardartikel/Altbaumodernisierung\\_Massliche-Bestandsaufnahme\\_148214.html](http://www.baunetzwissen.de/standardartikel/Altbaumodernisierung_Massliche-Bestandsaufnahme_148214.html), 06.08.2009
- [http://www.bau-rat.de/3000\\_erlaeuterungen\\_etc/a/abnahme/rohbauabnahme.html](http://www.bau-rat.de/3000_erlaeuterungen_etc/a/abnahme/rohbauabnahme.html), 25.08.2009
- [http://www.bonn.de/rat\\_verwaltung\\_buergerdienste/buergerdienste\\_online/buergersevice\\_a\\_z/00641/index.html?lang=de](http://www.bonn.de/rat_verwaltung_buergerdienste/buergerdienste_online/buergersevice_a_z/00641/index.html?lang=de), 12.08.2009
- <http://www.dabonline.de/hoai-2009/wo-steht-was.pdf>, 05.08.2009
- <http://www.economia48.com/deu/d/eigenkapitalzinsen/eigenkapitalzinsen.htm>, 25.08.2009
- <http://www.foerderland.de/Steuerlexikon/G/152/Grunderwerbssteuer>, 12.08.2009
- <http://www.grundbuch.de/grundbuch-lexikon.html>, 25.08.2009
- <http://www.haus.de/PH2D/ph2d.htm?snr=8059>, 06.08.2009
- <http://www.hoai-2009.info/index.php>, 20.08.2009
- <http://www.hoai-2009.info/neuerungen-hoai-2009.php>, 20.08.2009
- <http://www.hoai-2009.info/neuerungen-hoai-2009.php>, 20.08.2009
- [http://www.hoai-novelle.de/index.php?HOAI-Novelle-2009&adword=PC32/HOAI/22930228\\_architekten1/hoai%202009&va=22930228&gclid=CK6AhZKjmZ0CFYOOzAodSj\\_L2A](http://www.hoai-novelle.de/index.php?HOAI-Novelle-2009&adword=PC32/HOAI/22930228_architekten1/hoai%202009&va=22930228&gclid=CK6AhZKjmZ0CFYOOzAodSj_L2A), 21.08.2009
- <http://www.immobilienscout24.de/de/finanzen/kaufplaner/lexikon/grunderwerbssteuer.jsp>, 12.08.2009
- <http://www.juraforum.de/lexikon/Maklerprovision>, 10.08.2009
- <http://www.kreis-soest.de/buergerinfo/produkte/pr52.php>, 12.08.2009
- <http://www.makler-uebersicht.de/hamburg-hat-grunderwerbsteuer-auf-45-angehoben>, 12.08.2009
- [http://www.muenchen.de/Rathaus/plan/lbk/kundeninfo/allgem\\_info/162764/immobilienkauf.html](http://www.muenchen.de/Rathaus/plan/lbk/kundeninfo/allgem_info/162764/immobilienkauf.html), 11.08.2009
- [http://www.niedersachsen.de/master/C54230491\\_L20\\_D0\\_I522\\_h1.html](http://www.niedersachsen.de/master/C54230491_L20_D0_I522_h1.html), 07.08.2009
- [http://www.oebvi-schultz.de/html/leistungen\\_bodenordnung.htm](http://www.oebvi-schultz.de/html/leistungen_bodenordnung.htm), 10.08.2009
- <http://www.stadt-koeln.de/buergerservice/themen/bauen/teilungsgenehmigung>, 11.08.2009
- <http://www.steuertipps.de/?softlinkID=12865&aktID=1055>, 13.08.2009
- <http://www.vermessung-wolf.de/leistungen/gebaeudeeinmessung.html>, 25.08.2009
- [http://www.wilhelmshaven.de/bauen\\_wohnen/5906.htm](http://www.wilhelmshaven.de/bauen_wohnen/5906.htm), 06.08.2009

## **Anlagen**

## Anlage 1: Kostengruppenübersicht der Grundstücksnebenkosten

KG - 1. Ebene	KG - 2. Ebene	KG - 3. Ebene	KG - 4. Ebene	Anmerkungen	Bemessungsgrundlage/Kostenansatz
100 - Grundstück	120 - Grundstücksnebenkosten	121 Vermessungsgebühren		Katastervermessung Grundstücke	VermGebO (länderspez.)
		122 - Gerichtsgebühren	für		
			122-1 Eintragung Eigentümer		KostO (§ 60 (1)) volle Gebühr = 10 / 10
			122-2 Eintragung Vorkerkungen		KostO (§ 66 (1)) 1/4 - 1/2 der vollen Gebühr = 2,5/ 10 - 5/ 10
			122-3 Eintragung Veränderungen und Löschungsvorkerkungen		KostO (§ 64 (1)) 1/2 der vollen Gebühr = 5/ 10
			122-4 Löschungen (und Entlassung aus der Mithaft)		KostO (§ 68) 1/4 - 1/2 der vollen Gebühr = 2,5/ 10 - 5/ 10
			122-5 Auslagen		
			122-9 Gerichtsgebühren, sonstiges		
		123 - Notariatsgebühren	für	Amtsgericht = Grundbuchamt	Richtwert zwischen 15/ 10 und 20/ 10 der vollen Gebühr
			123-1 Beurkundung von Verträgen		KostO (§ 36 (2)) 2/1 der vollen Gebühr = 20/ 10
			123-2 Beurkundung Antrag auf Eintragung oder Löschung im Grundbuch		KostO (§ 38 (2) Nr. 5a) 1/2 der vollen Gebühr = 5/ 10
			123-3 Beurkundung Aufassung		KostO (§ 38 (2) Nr. 6a) 1/2 der vollen Gebühr = 5/ 10
			123-4 Überprüfung vorgelegten Entwurf, einer Urkunde o. einen Teil des Entwurfs		KostO (§ 145 (1)) 1/4 - 1/2 der vollen Gebühr = 2,5/ 10 - 5/ 10
			123-5 Vollzug des Geschäfts		KostO (§ 146 (1)) 1/2 der vollen Gebühr = 5/ 10
			123-6 Auslagen		
			123-9 Notariatsgebühren, sonstiges		
		124 - Maklerprovision		Notarfürigkeiten	Richtwert zwischen 25/ 10 und 40/ 10 der vollen Gebühr
				Vermittlung von Immobilien	Ortsübliche Gebühren
				Makler - ja	3% - 5% vom KP
				Makler - nein	-
		125 - Grunderwerbssteuer		Grunderwerbssteuer	GrEStG
				Berlin, Hamburg	4,5% vom KP
				andere Bundesländer	3,5% vom KP
		126 - Wertermittlungen, Untersuchungen			
		(Untersuchungen der Bebaubarkeit im Rahmen der Wertermittlung)*	126-1 Wertermittlungen		keine aktuelle Vorschrift - § 34 HOAI a.F. frei verhandelbar, Orientierung an HOAI a.F.
			126-2 Untersuchungen zu Altlasten und deren Beseitigung		AHO Nr. 8 (4.2.1 ff iVm. Tab. 11); ITVA AH A 1-1, C 5-2, C 5-3 aufwandsbezogene Honorierung
			126-3 Untersuchungen zu Kampfmitteln und deren Beseitigung		keine Vorgabe nur relevant bei Verdacht
			126-4 Untersuchungen über die Bebaubarkeit des Grundstücks		AHO Nr. 9 (§ 203) Zeitaufwand, evtl. Gebühren
			126-5 Maßliche Bestandsanalyse		keine aktuelle Vorschrift - § 33 HOAI a.F. frei verhandelbar, Richtwert: 100 - 500 €/m²
			126-6 Technische Bestandsanalyse (Technical Due Diligence)		keine aktuelle Vorschrift - § 33 HOAI a.F. frei verhandelbar (Wert d. Ermittlung)
		127 - Genehmigungsgebühren	für		
			127-1 Grundstücksteilung		AVwGebO (länderspez.) ca. zwischen 50 € und 250 €
			127-2 Grundstücksauflassung		GVO höchstens 250 €
			127-3 Bestellung belastendes Recht		GVO höchstens 250 €
			127-4 Ausnahmegenehmigungen/ Sondergenehmigungen		keine konkreten Vorgabe projektspezifisch
			127-9 Genehmigungsgebühren, sonstiges		
		128 - Bodenordnung, Grenzregulierung			
			128-1 Abforderung der Wertschöpfung (durch Gemeinde)		keine Vorgabe projektspezifisch
			128-2 Vermessungskosten		VermGebO (länderspez.)
			128-3 Notar- und Gerichtskostenkosten		KostO
			128-4 Grunderwerbssteuer		GrEStG
		129 - Grundstücksnebenkosten, sonstiges			
			129-1 Grundstücksvorsondierung		AHO Nr. 9 (§ 203) Zeitaufwand der zuständigen Person (Projektleiter)
			129-2 Grunderwerbsverhandlungen		AHO Nr. 9 (§ 203) Zeitaufwand der zuständigen Person (Projektleiter)
			129-3 sonstige Verhandlungen		AHO Nr. 9 (§ 203) Zeitaufwand der zuständigen Person (Projektleiter)
			129-4 Rechtsberatung Grundstücks- angelegenheit		BRAGO Gegenstandswert der Tätigkeit
			129-5 Steuerberatung Grundstücks- angelegenheiten		StBGebV Gegenstandswert der Tätigkeit
			129-9 Grundstücksnebenkosten, sonstiges	Nebenkosten der Erwerbs- phase (Auslagen)	



## Anlage 2: Kostengruppenübersicht der Baunebenkosten

KG - 1. Ebene	KG - 2. Ebene	KG - 3. Ebene	KG - 4. Ebene	Anmerkungen	Bemessungsgrundlage/Kostenansatz
700 - Baunebenkosten	710 - Bauherrenaufgaben	711 - Projektleitung		Organisationseinheit für Planung, Steuerung und Überwachung 8-teiliges Leistungsbild in § 206 AHO Nr. 9	AHO Nr. 9 (§ 203 oder § 208) frei vereinbar (Zeitaufwand) oder anrechenbare Kosten
		712 - Bedarfsplanung		Erstellung Bedarfsplan und Rahmenbedingungen nach Anhang A - C der DIN 18205	Keine Vorgaben; AHO Nr. 9 (§ 203) "übliche" Vergütung
		713 - Projektsteuerung		Steuerung und Kontrolle von Org., Terminen, Kosten, Qualität 5-stufiges Leistungsbild in § 205 AHO Nr. 9	AHO Nr. 9 (§ 203 oder § 207) frei vereinbar (Zeitaufwand) oder anrechenbare Kosten
		719 - Bauherrenaufgaben, sonstiges			
			719-1 Rechtsberatung Bauangelegenheiten		BRAGO Gegenstandswert der Tätigkeit
			719-2 Steuerberatung Bauangelegenheiten		StBGebV Gegenstandswert der Tätigkeit
			719-3 Beratung Facility Management		AHO Nr. 17 (§ 206)
			719-9 Bauherrenaufgaben, sonstiges	Nebenkosten dieser Planungsphase (Auslagen)	
	720 - Vorbereitung der Objektplanung	721 - Untersuchungen			keine aktuelle Vorschrift - § 33 HOAI a.F. frei verhandelbar
			721-1 Gutachten Verkehrseinbindung		HOAI (1.1 f. Anlage 1) Fläche in ha und Honorarzone
			721-2 Umweltverträglichkeitsprüfungen		
			721-9 Untersuchungen, sonstiges		
		722 - Wertermittlung			
		723 - Städtebauliche Leistungen			HOAI (§ 20) Verrechnungseinheiten und Honorarzone Gesamthonorar für Grundleistungen: mindestens 2.300 €
			723-1 Flächennutzungsplan	siehe §§ 5 - 7 BauGB 5 Leistungsphasen in § 18 (1) HOAI	HOAI (§ 21) Fläche in ha und Honorarzone Gesamthonorar für Grundleistungen: mindestens 2.300 €
			723-2 Bebauungsplan	siehe §§ 8 - 10 BauGB 5 Leistungsphasen in § 18 (1) HOAI	keine aktuelle Vorschrift - § 42 (2) HOAI a.F. frei verhandelbar
			723-9 sonstige städtebauliche Leistungen		
		724 - Landschaftsplanerische Leistungen			HOAI (§ 28) Fläche in ha und Honorarzone
			724-1 Landschaftsplan	4 Leistungsphasen in § 23 (1) HOAI	HOAI (§ 29) Verrechnungseinheiten und Honorarzone
			724-2 Grünordnungsplan	4 Leistungsphasen in § 23 (1) HOAI	HOAI (§ 30) Fläche in ha und Honorarzone
			724-3 Landschaftsrahmenplan	4 Leistungsphasen in § 25 (1) HOAI	HOAI (§ 28 oder § 29) Fläche in ha und Verrechnungseinheiten und Honorarzone
			724-4 Landschaftspflegerischer Begleitplan	5 Leistungsphasen in § 26 (1) HOAI	HOAI (§ 30) Fläche in ha und Honorarzone
			724-5 Pflege und Entwicklungsplan	4 Leistungsphasen in § 27 HOAI	keine aktuelle Vorschrift - § 50 (2) HOAI a.F. frei vereinbar
			724-9 sonstige landschaftsplanerische Leistungen		
		725 - Wettbewerbe		Auslobung, Durchführung und Prämierung	RAW 2004 (Punkt 3) Zeitaufwand des Auslobers und Wettbewerbssumme
		729 - Vorbereitung der Objektplanung, sonstiges			
				Nebenkosten dieser Planungsphase (Auslagen)	

700 – Baunebenkosten	730 – Architekten- und Ingenieurleistungen	731 - Gebäudeplanung		9 Leistungsphasen in § 33 HOAI	HOAI (§ 32 und § 34) anrechenbare Kosten und Honorarzzone
		732 - Freianlagenplanung		9 Leistungsphasen in § 38 HOAI	HOAI (§ 37 und § 39) anrechenbare Kosten und Honorarzzone
		733 - Planung der raumbildenden Ausbauten		9 Leistungsphasen in § 33 HOAI	HOAI (§ 32 und § 34) anrechenbare Kosten und Honorarzzone
		734 - Planung der Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen			
			734-1 Ingenieurbauwerke	9 Leistungsphasen in § 42 HOAI	HOAI (§ 41 und § 43) anrechenbare Kosten und Honorarzzone
			734-2 Verkehrsanlagen	9 Leistungsphasen in § 46 HOAI	HOAI (§ 45 und § 47) anrechenbare Kosten und Honorarzzone
		735 - Tragwerksplanung		6 Leistungsphasen in § 49 HOAI	HOAI (§ 48 und § 50) anrechenbare Kosten und Honorarzzone
		736 - Planung der technischen Ausrüstung		9 Leistungsphasen in § 53 HOAI	HOAI (§ 52 und § 54) anrechenbare Kosten und Honorarzzone
		739 - Architekten- und Ingenieurleistungen, sonstiges		Nebenkosten dieser Planungs- phase (Auslagen)	
	740 – Gutachten und Beratung	741 - Thermische Bauphysik			
			741-1 Wärmeschutz	5 Leistungsphasen in Punkt 1.2.2 (1) HOAI	HOAI (1.2.2 (2) und (3)) anrechenbare Kosten und Honorarzzone
			741-2 weitere Leistungen für Thermische Bauphysik	6 weitere Leistungen in Punkt 1.2.1 (2) Nr. 2-7 HOAI	keine Vorgabe frei vereinbar
		742 - Schallschutz und Raumakustik			
			742-1 Schallschutz		
			742-11 Bauakustik	5 Leistungsphasen in Punkt 1.3.2 (1) HOAI	HOAI (1.3.2 (2) - (5) und 1.3.3) anrechenbare Kosten und Honorarzzone
			742-12 weitere Leistungen für Schallschutz	weitere Leistungen in Punkt 1.3.1 (2) Nr.2 und (3) HOAI	keine Vorgabe frei vereinbar
			742-2 Raumakustik		
			742-21 Raumakustische Planung und Überwachung	5 Leistungsphasen in Punkt 1.3.5 (1) HOAI	HOAI (1.3.5 (2) - (5), 1.3.6 und 1.3.7) anrechenbare Kosten und Honorarzzone
			742-22 weitere Leistungen für Raumakustik	3 weitere Leistungen in Punkt 1.3.4 (2) Nr. 2-4	keine Vorgabe frei vereinbar
		743 - Bodenmechanik, Erd- und Grundbau			
			743-1 Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung	3 Leistungsphasen in Punkt 1.4.2 (1) HOAI	HOAI (1.4.2 (2) - (5) und 1.4.3) anrechenbare Kosten und Honorarzzone
			743-2 weitere Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau	8 weitere Leistungen in Punkt 1.4.1 (2) Nr. 2-9	keine Vorgabe frei vereinbar
		744 - Vermessung			
			744-1 Entwurfsvermessung	6 Leistungsphasen in Punkt 1.5.4 (1) HOAI	HOAI (1.5.2, 1.5.3 und 1.5.8) anrechenbare Kosten und Honorarzzone
			744-2 Bauvermessung	4 Leistungsphasen in Punkt 1.5.7 (1) HOAI	HOAI (1.5.5, 1.5.6 und 1.5.8) anrechenbare Kosten und Honorarzzone
			744-3 sonstige vermessungstechnische Leistungen		keine Vorgabe frei vereinbar
		745 - Lichttechnik, Tageslichttechnik			
		746 - Brandschutz			AHO Nr. 17
		747 - Sicherheits- und Gesundheitsschutz			
			747-1 bei der Planung der Ausführung des Bauvorhabens		Honorarvorschlag AK NRW anrechenbare Kosten
			747-2 in der Ausführungsphase des Bauvorhabens		
		748 - Umweltschutz, Altlasten			
		749 - Gutachten und Beratung, sonstiges		Nebenkosten dieser Planungs- phase (Auslagen)	

700 - Baunebenkosten	750 - Künstlerische Leistungen	751 - Kunstwettbewerbe		Auslobung, Durchführung und Prämierung	
		752 - Honorare			
		759 - Künstlerische Leitungen, sonstiges		Nebenkosten dieser Planungsphase (Auslagen)	
	760 - Finanzierungskosten	761 - Finanzierungsbeschaffung			
		761-1 Beschaffung Finanzierungsmittel			keine Vorgabe Zeitaufwand und Kreditspesen
		761-2 Finanzierungsberatung			keine Vorgabe Beratungsleistung: 800 Std. - 2000 Std.
		761-3 Hypothekendisagio			keine Vorgabe
		762 - Fremdkapitalzinsen		für Nutzung von Fremdkapital	aktueller Kapitalmarktzinssatz siehe z.B. EURIBOR
		763 - Eigenkapitalzinsen		Nutzenausfall des eigenen Kapitals	aktueller Kapitalmarktzinssatz siehe z.B. EURIBOR
		769 - Finanzierungskosten, sonstiges		Nebenkosten dieser Planungsphase (Auslagen)	
	770 - Allgemeine Baunebenkosten	771 - Prüfung, Genehmigungen, Abnahmen			
		771-1 Baugenehmigung			GebO/KVZ (länderspez. )
		771-2 Prüfung Standsicherheit			GebO/KVZ (länderspez. )
		771-3 Abnahme genehmigungspflichtiger Anlagen			GebO/KVZ (länderspez. )
		771-4 Rohbauabnahme			GebO/KVZ (länderspez. )
		771-5 Brandschutznachweis			GebO/KVZ (länderspez. )
		771-6 Vermessungsgebühren für das Liegenschaftskataster			VermGebO (länderspez. )
		771-9 Prüfung, Genehmigungen, Abnahmen			
		772 - Bewirtschaftungskosten			
		772-1 Gestaltung und Betriebskosten Baustellenbüro			keine Vorgabe Zeitaufwand, Verbrauch und Versorgungsmedium
		772-2 Betriebskosten der Baustelle			keine Vorgabe Verbrauch und Versorgungsmedium
		772-3 Baustellenbewachung			keine Vorgabe frei vereinbar
		772-4 Nutzungsentschädigungen			keine Vorgabe projektspezifisch
		773 - Bemusterungskosten		Bemusterung	
		774 - Betriebskosten nach der Abnahme			
		774-1 Miete			keine Vorgabe projektspezifisch
		774-2 Wartung			keine Vorgabe projektspezifisch
		774-3 Betriebskosten			keine Vorgabe Verbrauch und Versorgungsmedium
		775 - Versicherungen			
		775-1 Bauherrenhaftpflichtversicherung			keine Vorgabe projektspezifisch
		775-2 Bauwesenversicherung			keine Vorgabe projektspezifisch
		775-9 Versicherungen, sonstige			
		779 - Allgemeine Baunebenkosten, sonstiges		Nebenkosten dieser Planungsphase (Auslagen)	
	790 - Sonstige Baunebenkosten				

### Anlage 3: Gegenüberstellung der HOAI 2002 und HOAI 2009

Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)  - Fassung 2002 -	Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI)  - Fassung 2009 -
§ 1 Anwendungsbereich	§ 1 Anwendungsbereich
§ 2 Leistungen	§ 3 Leistungen und Leistungsbilder
§ 3 Begriffsbestimmungen	§ 2 Begriffsbestimmungen
§ 4 Vereinbarung des Honorars	§ 7 Honorarvereinbarung
§ 4a Abweichende Honorarermittlung	<i>Vorschrift gestrichen</i>
§ 5 Berechnung des Honorars in besonderen Fällen	§ 8 Berechnung des Honorars in besonderen Fällen
§ 5a Interpolation	§ 13 Interpolation
§ 6 Zeithonorar	<i>Vorschrift gestrichen</i>
§ 7 Nebenkosten	§ 14 Nebenkosten
§ 8 Zahlungen	§ 15 Zahlungen
§ 9 Umsatzsteuer	§ 16 Umsatzsteuer
§ 10 Grundlagen des Honorars	§ 6 Grundlagen des Honorars § 35 Leistungen im Bestand § 4 Anrechenbare Kosten § 32 Besondere Grundlagen des Honorars § 37 Besondere Grundlagen des Honorars
§ 11 Honorarzonen für Leistungen bei Gebäuden	§ 5 Honorarzonen § 32 (4) Besondere Grundlagen des Honorars § 34 (2) Honorare für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten
§ 12 Objektliste für Gebäude	<u>Anlage 3</u> Zu § 5 (4) S. 2 Objektlisten 3.1. Gebäude
§ 13 Honorarzonen für Leistungen bei	§ 5 Honorarzonen

<b>§ 13</b> Honorarzonen für Leistungen bei Freianlagen	<b>§ 5</b> Honorarzonen  <b>§ 39</b> Honorare für Leistungen bei Freianlagen
<b>§ 14</b> Objektliste für Freianlagen	<b>Anlage 3</b> <b>Zu § 5 (4) S. 2</b> Objektlisten 3.2. Freianlagen
<b>§ 14a</b> Honorarzonen für Leistungen bei raumbildenden Ausbauten	<b>§ 34 (3)</b> Honorare für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten
<b>§ 14 b</b> Objektliste für raumbildende Ausbauten	<b>Anlage 3</b> <b>Zu § 5 (4) S. 2</b> Objektlisten 3.3. Raumbildende Ausbauten
<b>§ 15</b> Leistungsbild Objektplanung für Gebäude, Freianlagen und raumbildende Ausbauten	<b>§ 33</b> Leistungsbild Gebäude und raumbildende Ausbauten  <b>§ 38</b> Leistungsbild Freianlagen  <b>Anlage 11</b> <b>zu §§ 33 und 38 (2)</b> Leistungen im Leistungsbild Gebäude und raumbildende Ausbauten sowie im Leistungsbild Freianlagen  <b>Anlage 2</b> <b>Zu § 3 (3)</b> Besondere Leistungen 2.6. Leistungsbild Gebäude und raumbildende Ausbauten  <b>Anlage 2</b> <b>Zu § 3 (3)</b> Besondere Leistungen 2.7. Leistungsbild Freianlagen
<b>§ 16</b> Honorartafel für Grundleistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten	<b>§ 34</b> Honorare für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten
<b>§ 17</b> Honorartafel für Grundleistungen bei Freianlagen	<b>§ 39</b> Honorare für Leistungen bei Freianlagen
<b>§ 18</b> Auftrag über Gebäude und Freianlagen	<b>§ 32 (4)</b> Besondere Grundlagen des Honorars  <b>§ 37 (3)</b> Besondere Grundlagen des Honorars
<b>§ 19</b> Vorplanung, Entwurfsplanung und Objektüberwachung als Einzelleistung	<b>§ 9</b> Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen
<b>§ 20</b> Mehrere Vor- oder Entwurfsplanungen	<b>§ 10</b> Mehrere Vor- oder Entwurfsplanungen
<b>§ 21</b> Zeitliche Trennung der Ausführung	<i>Vorschrift gestrichen</i>
<b>§ 22</b> Auftrag für mehrere Gebäude	<b>§ 11</b> Auftrag für mehrere Objekte
<b>§ 23</b> Verschiedene Leistungen an einem Gebäude	<i>Vorschrift gestrichen</i>

<b>§ 24</b> Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden	<b>§ 35</b> Leistungen im Bestand
<b>§ 25</b> Leistungen des raumbildenden Ausbaus	<i>Vorschrift gestrichen</i> <b>§ 35</b> Leistungen im Bestand
<b>§ 26</b> Einrichtungsgegenstände und integrierte Werbeanlagen	<i>Vorschrift gestrichen</i>
<b>§ 27</b> Instandhaltungen und Instandsetzungen	<b>§ 36</b> Instandhaltungen und Instandsetzungen
<b>§ 28</b> Entwicklung und Herstellung von Fertigteilen	<i>Vorschrift gestrichen</i>
<b>§ 29</b> Rationalisierungswirksame besondere Leistungen	<i>Vorschrift gestrichen</i>
§ 30 (weggefallen)	
<b>§ 31</b> Projektsteuerung	<i>Vorschrift gestrichen</i>
<b>§ 32</b> Winterbau	<i>Vorschrift gestrichen</i>
<b>§ 33</b> Gutachten	<i>Vorschrift gestrichen</i>
<b>§ 34</b> Wertermittlungen	<i>Vorschrift gestrichen</i>
<b>§ 35</b> Anwendungsbereich	<b>§ 17</b> Anwendungsbereich
<b>§ 36</b> Kosten von EDV-Leistungen	<i>Vorschrift gestrichen</i>
<b>§ 36a</b> Honorarzonen für Leistungen bei Flächennutzungsplänen	<b>§ 5</b> Honorarzonen
<b>§ 37</b> Leistungsbild Flächennutzungsplan	<b>§ 18</b> Leistungsbild Flächennutzungsplan  <b><u>Anlage 4</u></b> zu § 18 Leistungen im Leistungsbild Flächennutzungsplan  <b><u>Anlage 2</u></b> Zu § 3 (3) Besondere Leistungen 2.1. Leistungsbild Flächennutzungsplan  <b>§ 9</b> Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen  <b>§ 7 (6)</b> Honorarvereinbarung
<b>§ 38</b> Honorartafel für Grundleistungen bei Flächennutzungsplänen	<b>§ 20</b> Honorare für Leistungen bei Flächennutzungsplänen
<b>§ 39</b> Planausschnitte	<b>§ 12</b> Planausschnitte

<b>§ 39a</b> Honorarzonen für Leistungen bei Bebauungsplänen	<b>§ 5</b> Honorarzonen
<b>§ 40</b> Leistungsbild Bebauungsplan	<b>§ 19</b> Leistungsbild Bebauungsplan <u><b>Anlage 5</b></u> <b>zu § 19 (1)</b> Leistungen im Leistungsbild Bebauungsplan  <u><b>Anlage 2</b></u> <b>Zu § 3 (3)</b> Besondere Leistungen <b>2.2. Leistungsbild Bebauungsplan</b>
<b>§ 41</b> Honorartafel für Grundleistungen bei Bebauungsplänen	<b>§ 21</b> Honorare für Leistungen bei Bebauungsplänen
<b>§ 42</b> Sonstige städtebauliche Leistungen	<i>Vorschrift gestrichen</i>
<b>§ 43</b> Anwendungsbereich	<b>§ 22</b> Anwendungsbereich
<b>§ 44</b> Anwendung von Vorschriften aus den Teilen II und V	<i>Vorschrift gestrichen</i>
<b>§ 45</b> Honorarzonen für Leistungen bei Landschaftsplänen	<b>§ 5</b> Honorarzonen
<b>§ 45a</b> Leistungsbild Landschaftsplan	<b>§ 23</b> Leistungsbild Landschaftsplan <u><b>Anlage 6</b></u> <b>zu § 23 (1)</b> Leistungen im Leistungsbild Landschaftsplan  <u><b>Anlage 2</b></u> <b>Zu § 3 (3)</b> Besondere Leistungen <b>2.3. Leistungsbild Landschaftsplan</b>  <b>§ 9 (3)</b> Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen  <b>§ 7 (6)</b> Honorarvereinbarung
<b>§ 45b</b> Honorartafel für Grundleistungen bei Landschaftsplänen	<b>§ 28</b> Honorare für Leistungen bei Landschaftsplänen
<b>§ 46</b> Leistungsbild Grünordnungsplan	<b>§ 24</b> Leistungsbild Grünordnungsplan <u><b>Anlage 7</b></u> <b>zu § 24 (1)</b> Leistungen im Leistungsbild Grünordnungsplan  <b>§ 9 (3)</b> Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen
<b>§ 46a</b> Honorartafel für Grundleistungen bei Grünordnungsplänen	<b>§ 29</b> Honorare für Leistungen bei Grünordnungsplänen

<b>§ 47</b> Leistungsbild Landschaftsrahmenplan	<b>§ 25</b> Leistungsbild Landschaftsrahmenplan <u><b>Anlage 8</b></u> <b>zu § 25 (1)</b> Leistungen im Leistungsbild Landschaftsrahmenplan  <u><b>Anlage 2</b></u> <b>Zu § 3 (3)</b> Besondere Leistungen <b>2.4.</b> Leistungsbild Landschaftsrahmenplan
<b>§ 47a</b> Honorartafel für Grundleistungen bei Landschaftsrahmenplänen	<b>§ 30</b> Honorare für Leistungen bei Landschaftsrahmenplänen
<b>§ 48</b> Honorarzonen für Leistungen bei Umweltverträglichkeitsstudien	<u><b>Anlage 1</b></u> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen <b>1.1.</b> Leistung Umweltverträglichkeitsstudie <b>1.1.2.</b> Honorarzonen und Honorare für Grundleistungen bei Umweltverträglichkeitsstudien
<b>§ 48a</b> Leistungsbild Umweltverträglichkeitsstudie	<u><b>Anlage 1</b></u> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen <b>1.1.</b> Leistung Umweltverträglichkeitsstudie <b>1.1.1.</b> Leistungsbild Umweltverträglichkeitsstudie
<b>§ 48b</b> Honorartafel für Grundleistungen bei Umweltverträglichkeitsstudien	<u><b>Anlage 1</b></u> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen <b>1.1.</b> Leistung Umweltverträglichkeitsstudie <b>1.1.2. (4)</b> Honorarzonen und Honorare für Grundleistungen bei Umweltverträglichkeitsstudien
<b>§ 49</b> Honorarzonen für Leistungen bei Landschaftspflegerischen Begleitplänen	<i>Vorschrift gestrichen</i>
<b>§ 49a</b> Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan	<b>§ 26</b> Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan  <u><b>Anlage 9</b></u> <b>zu § 26 (1)</b> Leistungen im Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan
<b>§ 49b</b> Honorarzonen für Leistungen bei Pflege- und Entwicklungsplänen	<b>§ 31</b> Honorare für Leistungen bei Pflege- und Entwicklungsplänen  <b>§ 5</b> Honorarzonen
<b>§ 49c</b> Leistungsbild Pflege- und Entwicklungsplan	<b>§ 27</b> Leistungsbild Pflege- und Entwicklungsplan  <u><b>Anlage 10</b></u> <b>zu § 27</b> Leistungen im Leistungsbild Pflege- und Entwicklungsplan  <u><b>Anlage 2</b></u> <b>Zu § 3 (3)</b> Besondere Leistungen



	<b>2.5. Leistungsbild Pflege- und Entwicklungsplan</b> <b>§ 7 (6) Honorarvereinbarung</b>
<b>§ 49d</b> Honorartafel für Grundleistungen bei Pflege- und Entwicklungsplänen	<b>§ 31</b> Honorare für Leistungen bei Pflege- und Entwicklungsplänen
<b>§ 50</b> Sonstige landschaftsplanerische Leistungen	<i>Vorschrift gestrichen</i>
<b>§ 51</b> Anwendungsbereich	<b>§ 40</b> Anwendungsbereich <b>§ 44</b> Anwendungsbereich
<b>§ 52</b> Grundlagen des Honorars	<b>§ 41</b> Besondere Grundlagen des Honorars <b>§ 45</b> Besondere Grundlagen des Honorars
<b>§ 53</b> Honorarzonen für Leistungen bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen	<b>§ 43 (2), (3), (4)</b> Honorare für Leistungen bei Ingenieurbauwerken
<b>§ 54</b> Objektliste für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen	<b>Anlage 3</b> <b>Zu § 5 (4) S. 2</b> Objektlisten 3.4. Ingenieurbauwerke 3.5. Verkehrsanlagen
<b>§ 55</b> Leistungsbild Objektplanung für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen	<b>§ 42</b> Leistungsbild Ingenieurbauwerke <b>§ 46</b> Leistungsbild Verkehrsanlagen <b>Anlage 12</b> <b>zu §§ 42 (1), 46 (2)</b> Leistungen im Leistungsbild Ingenieurbauwerke und im Leistungsbild Verkehrsanlagen <b>Anlage 2</b> <b>Zu § 3 (3)</b> Besondere Leistungen 2.8. Leistungsbild Ingenieurbauwerke <b>Anlage 2</b> <b>Zu § 3 (3)</b> Besondere Leistungen 2.9. Leistungsbild Verkehrsanlagen
<b>§ 56</b> Honorartafeln für Grundleistungen bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen	<b>§ 43</b> Honorare für Leistungen bei Ingenieurbauwerken <b>§ 47</b> Honorare für Leistungen bei Verkehrsanlagen
<b>§ 57</b> Örtliche Bauüberwachung	<i>Vorschrift gestrichen</i>
<b>§ 58</b> Vorplanung und Entwurfsplanung als Einzelleistung	<i>Vorschrift gestrichen</i> <b>§ 9</b> Berechnung des Honorars bei Beauftragung

	von Einzelleistungen
<b>§ 59</b> Umbauten und Modernisierungen von Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen	<b>§ 35</b> Leistungen im Bestand
<b>§ 60</b> Instandhaltungen und Instandsetzungen	<b>§ 36</b> Instandhaltungen und Instandsetzungen
<b>§ 61</b> Bau- und landschaftsgestalterische Beratung	<i>Vorschrift gestrichen</i>
<b>§ 61 a</b> Honorar für verkehrsplanerische Leistungen	<i>Vorschrift gestrichen</i>
<b>§ 62</b> Grundlagen des Honorars	<b>§ 48</b> Besondere Grundlagen des Honorars
<b>§ 63</b> Honorarzonen für Leistungen bei der Tragwerksplanung	<b>§ 50 (2), (3)</b> Honorare für Leistungen bei Tragwerksplanungen  <b>§ 5</b> Honorarzonen
<b>§ 64</b> Leistungsbild Tragwerksplanung	<b>§ 49</b> Leistungsbild Tragwerksplanung  <b>Anlage 13</b> <b>zu § 49 (1)</b> Leistungen und besondere Leistungen im Leistungsbild Tragwerksplanung  <b>Anlage 2</b> <b>Zu § 3 (3)</b> Besondere Leistungen <b>2.10.</b> Leistungsbild Tragwerksplanung
<b>§ 65</b> Honorartafel für Grundleistungen bei der Tragwerksplanung	<b>§ 50</b> Honorare für Leistungen bei Tragwerksplanungen
<b>§ 66</b> Auftrag über mehrere Tragwerke und bei Umbauten	<i>Vorschrift gestrichen</i>  <b>§ 11</b> Auftrag für mehrere Objekte
<b>§ 67</b> Tragwerksplanung für Traggerüste bei Ingenieurbauwerken	<i>Vorschrift gestrichen</i>  <b>§ 48 (5)</b> Besondere Grundlagen des Honorars
<b>§ 68</b> Anwendungsbereich	<b>§ 51</b> Anwendungsbereich  <b>§ 52 (3)</b> Besondere Grundlagen des Honorars
<b>§ 69</b> Grundlagen des Honorars	<b>§ 52</b> Besondere Grundlagen des Honorars  <b>§ 54 (3)</b> Honorare für Leistungen bei der Technischen Ausrüstung
<b>§ 70</b> (weggefallen)	
<b>§ 71</b> Honorarzonen für Leistungen bei der Technischen Ausrüstung	<b>§ 54 (2), (3)</b> Honorare für Leistungen bei der Technischen Ausrüstung

	<b>§ 5 Honorarzonen</b>
<b>§ 72</b> Objektliste für Anlagen der Technischen Ausrüstung	<b>Anlage 3</b> <b>Zu § 5 (4) S. 2</b> Objektlisten  <b>3.6.</b> Anlagen der Technischen Ausrüstung
<b>§ 73</b> Leistungsbild Technische Ausrüstung	<b>§ 53</b> Leistungsbild Technische Ausrüstung  <b>Anlage 14</b> <b>zu § 53 (1)</b> Leistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung  <b>Anlage 2</b> <b>Zu § 3 (3)</b> Besondere Leistungen <b>2.11.</b> Leistungsbild technische Ausrüstung
<b>§ 74</b> Honorartafel für Grundleistungen bei der Technischen Ausrüstung	<b>§ 54</b> Honorare für Leistungen bei der Technischen Ausrüstung
<b>§ 75</b> Vorplanung, Entwurfsplanung und Objektüberwachung als Einzelleistung	<b>§ 9</b> Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen
<b>§ 76</b> Umbauten und Modernisierungen von Anlagen der Technischen Ausrüstung	<b>§ 35</b> Leistungen im Bestand
<b>§ 77</b> Anwendungsbereich	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen <b>1.2.</b> Leistungen für Thermische Bauphysik <b>1.2.1.</b> Anwendungsbereich
<b>§ 78</b> Wärmeschutz	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen <b>1.2.</b> Leistungen für Thermische Bauphysik <b>1.2.2.</b> Wärmeschutz
<b>§ 79</b> Sonstige Leistungen für Thermische Bauphysik	
<b>§ 80</b> Schallschutz	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen <b>1.3.</b> Leistungen für Schallschutz und Raumakustik <b>1.3.1.</b> Schallschutz
<b>§ 81</b> Bauakustik	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen <b>1.3.</b> Leistungen für Schallschutz und Raumakustik <b>1.3.2.</b> Bauakustik
<b>§ 82</b> Honorarzonen für Leistungen bei der Bauakustik	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen <b>1.3.</b> Leistungen für Schallschutz und Raumakustik <b>1.3.3.</b> Honorarzonen und Honorare für

	Leistungen bei der Bauakustik
<b>§ 83</b> Honorartafel für Leistungen bei der Bauakustik	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.3. Leistungen für Schallschutz und Raumakustik 1.3.3. (3) Honorarzonen und Honorare für Leistungen bei der Bauakustik
<b>§ 84</b> Sonstige Leistungen für Schallschutz	
<b>§ 85</b> Raumakustik	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.3. Leistungen für Schallschutz und Raumakustik 1.3.4. Raumakustik
<b>§ 86</b> Raumakustische Planung und Überwachung	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.3. Leistungen für Schallschutz und Raumakustik 1.3.5. Raumakustische Planung und Überwachung
<b>§ 87</b> Honorarzonen für Leistungen bei der raumakustischen Planung und Überwachung	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.3. Leistungen für Schallschutz und Raumakustik 1.3.6. Honorarzonen und Honorare für Leistungen bei der raumakustischen Planung und Überwachung
<b>§ 88</b> Objektliste für raumakustische Planung und Überwachung	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.3. Leistungen für Schallschutz und Raumakustik 1.3.7. Objektliste für raumakustische Planung und Überwachung
<b>§ 89</b> Honorartafel für Leistungen bei der raumakustischen Planung und Überwachung	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.3. Leistungen für Schallschutz und Raumakustik 1.3.6. (4) Honorarzonen und Honorare für Leistungen bei der raumakustischen Planung und Überwachung
<b>§ 90</b> Sonstige Leistungen für Raumakustik	
<b>§ 91</b> Anwendungsbereich	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.4. Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau 1.4.1. Anwendungsbereich
<b>§ 92</b> Baugrundbeurteilung und	<b>Anlage 1</b>

Gründungsberatung	<b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.4. Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau 1.4.2. Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung
<b>§ 93</b> Honorarzonen für Leistungen bei der Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.4. Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau 1.4.3. Honorarzonen und Honorare für Grundleistungen bei der Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung
<b>§ 94</b> Honorartafel für Leistungen bei der Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.4. Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau 1.4.3. (3) Honorarzonen und Honorare für Grundleistungen bei der Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung
<b>§ 95</b> Sonstige Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau	
<b>§ 96</b> Anwendungsbereich	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.5. Vermessungstechnische Leistungen 1.5.1. Anwendungsbereich
<b>§ 97</b> Grundlagen des Honorars bei der Entwurfsvermessung	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.5. Vermessungstechnische Leistungen 1.5.2. Grundlagen des Honorars bei der Entwurfsvermessung
<b>§ 97a</b> Honorarzonen für Leistungen bei der Entwurfsvermessung	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.5. Vermessungstechnische Leistungen 1.5.3. Honorarzonen für Leistungen bei der Entwurfsvermessung
<b>§ 97b</b> Leistungsbild Entwurfsvermessung	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.5. Vermessungstechnische Leistungen 1.5.4. Leistungsbild Entwurfsvermessung
<b>§ 98</b> Grundlagen des Honorars bei der Bauvermessung	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.5. Vermessungstechnische Leistungen 1.5.5. Grundlagen des Honorars bei der Bauvermessung
<b>§ 98a</b> Honorarzonen für Leistungen bei der Bauvermessung	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.5. Vermessungstechnische Leistungen

<b>§ 98a</b> Honorarzonen für Leistungen bei der Bauvermessung	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.5. Vermessungstechnische Leistungen 1.5.6. Honorarzonen für Leistungen bei der Bauvermessung
<b>§ 98b</b> Leistungsbild Bauvermessung	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.5. Vermessungstechnische Leistungen 1.5.7. Leistungsbild Bauvermessung
<b>§ 99</b> Honorartafel für Grundleistungen bei der Vermessung	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.5. Vermessungstechnische Leistungen 1.5.8. Honorare für Grundleistungen bei der Vermessung
<b>§ 100</b> Sonstige vermessungstechnische Leistungen	
<b>§ 101</b> (Aufhebung von Vorschriften)	
<b>§ 102</b> Berlin-Klausel (gegenstandslos)	
<b>§ 103</b> Inkrafttreten und	<b>§ 55</b> Übergangsvorschrift

## Anhang – Honorartafeln

<b>Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)</b> <b>- Fassung 2002 -</b>	<b>Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI)</b> <b>- Fassung 2009 -</b>
<b>§ 16 (1)</b> Honorartafel für Grundleistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten	<b>§ 34 (1)</b> Honorare für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten
<b>§ 17 (1)</b> Honorartafel für Grundleistungen bei Freianlagen	<b>§ 39 (1)</b> Honorare für Leistungen bei Freianlagen
<b>§ 34 (1)</b> Wertermittlungen	<i>Vorschrift gestrichen</i>
<b>§ 38 (1)</b> Honorartafel für Grundleistungen bei Flächennutzungsplänen	<b>§ 20 (1)</b> Honorare für Leistungen bei Flächennutzungsplänen
<b>§ 41 (1)</b> Honorartafel für Grundleistungen bei Bebauungsplänen	<b>§ 21 (1)</b> Honorare für Leistungen bei Bebauungsplänen
<b>§ 45b (1)</b> Honorartafel für Grundleistungen bei Landschaftsplänen	<b>§ 28 (1)</b> Honorare für Leistungen bei Landschaftsplänen
<b>§ 46a (1)</b> Honorartafel für Grundleistungen bei	<b>§ 29 (1)</b> Honorare für Leistungen bei

Grünordnungsplänen	Grünordnungsplänen
<b>§ 47a (1)</b> Honorartafel für Grundleistungen bei Landschaftsrahmenplänen	<b>§ 30 (1)</b> Honorare für Leistungen bei Landschaftsrahmenplänen
<b>§ 48b (1)</b> Honorartafel für Grundleistungen bei Umweltverträglichkeitsstudien	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.1. Leistung Umweltverträglichkeitsstudie 1.1.2. Honorarzonen und Honorare für Grundleistungen bei Umweltverträglichkeitsstudien (4) Honorartafel zu Leistungen bei Umweltverträglichkeitsstudien
<b>§ 49d (1)</b> Honorartafel für Grundleistungen bei Pflege- und Entwicklungsplänen	<b>§ 31 (1)</b> Honorare für Leistungen bei Pflege- und Entwicklungsplänen
<b>§ 56 (1)</b> Honorartafeln für Grundleistungen bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen	<b>§ 43 (1)</b> Honorare für Leistungen bei Ingenieurbauwerken
<b>§ 56 (2)</b> Honorartafeln für Grundleistungen bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen	<b>§ 47 (1)</b> Honorare für Leistungen bei Verkehrsanlagen
<b>§ 65 (1)</b> Honorartafel für Grundleistungen bei der Tragwerksplanung	<b>§ 50 (1)</b> Honorare für Leistungen bei Tragwerksplanungen
<b>§ 74 (1)</b> Honorartafel für Grundleistungen bei der Technischen Ausrüstung	<b>§ 54 (1)</b> Honorare für Leistungen bei der Technischen Ausrüstung
<b>§ 78 (3)</b> Wärmeschutz	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.2. Leistungen für Thermische Bauphysik 1.2.2. Wärmeschutz (4) Honorartafel zu Leistungen für den Wärmeschutz
<b>§ 83 (1)</b> Honorartafel für Leistungen bei der Bauakustik	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.3. Leistungen für Schallschutz und Raumakustik 1.3.3. Honorarzonen und Honorare für Leistungen bei der Bauakustik (3) Honorartafel zu Leistungen für Bauakustik
<b>§ 89 (1)</b> Honorartafel für Leistungen bei der raumakustischen Planung und Überwachung	<b>Anlage 1</b> <b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen 1.3. Leistungen für Schallschutz und Raumakustik 1.3.6. Honorarzonen und Honorare für Leistungen bei der raumakustischen Planung und Überwachung (4) Honorartafel zu Leistungen für raumakustische Planung

<p><b>§ 94 (1)</b> Honorartafel für Leistungen bei der Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung</p>	<p><b>Anlage 1</b></p> <p><b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen</p> <p><b>1.4.</b> Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau</p> <p><b>1.4.3.</b> Honorarzonen und Honorare für Grundleistungen bei der Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung</p> <p><b>(3)</b> Honorartafel zu Leistungen für die Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung</p>
<p><b>§ 99</b> Honorartafel für Grundleistungen bei der Vermessung</p>	<p><b>Anlage 1</b></p> <p><b>Zu § 3 (1)</b> Beratungsleistungen</p> <p><b>1.5.</b> Vermessungstechnische Leistungen</p> <p><b>1.5.8.</b> Honorare für Grundleistungen bei der Vermessung</p> <p>Honorartafel zu Leistungen bei der Vermessung</p>

Quelle: <http://www.dabonline.de/hoai-2009/wo-steht-was.pdf>, 05.08.2009



## **Anlage 4: Darstellung der Kostengruppe KG 700 – 3. Ebene**

### **1. Projektleitung (KG 711)**

Nach DIN 69901 ist die Projektleitung die für die Dauer eines Projektes geschaffene Organisationseinheit, die für Planung, Steuerung und Überwachung dieses Projektes verantwortlich ist.<sup>215</sup> Kosten entstehen für Aufwendungen des Bauherrn zum Zwecke der Erstellung der Zielvorgaben sowie der Überwachung und Vertretung der Bauherreninteressen.<sup>216</sup>

Die Fachkommission „Projektsteuerung/Projektmanagement“ des Ausschusses der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V. (AHO) hat ein Leistungsbild mit wesentlichen Grundleistungen für die Projektleitung in Linienfunktion erstellt, das in § 206 AHO Schriftenreihe Nr. 9 festgelegt ist.

Die Fachkommission empfiehlt in § 203 AHO Nr. 9 eine Honorierung über Kalkulation nach Zeitaufwand für eine projektkostenunabhängige Honorarermittlung zur Vermeidung von Konflikten aus Honorarsteigerungen bei Projektkostensteigerungen.<sup>217</sup> Dabei sind die jeweiligen Stunden-/Tages-/Monatsverrechnungssätze entscheidend.<sup>218</sup>

Ist eine projektkostenabhängige Honorierung gewählt, kann nach § 208 AHO Nr. 9 das Honorar frei vereinbart werden.<sup>219</sup> Gerichtet werden kann sich dabei nach der Honorartafel zu § 207 (1) AHO Nr. 9. Die anrechenbaren Kosten sind abhängig von den Kostengruppen 100 bis 700 ohne 110, 710 und 760. Die anzuwendende Honorarzone richtet sich nach den in § 204 AHO Nr. 9 hinterlegten Bewertungsmerkmalen. Dabei muss unterschieden werden, ob die Projektleitung bei gleichzeitig beauftragter Projektsteuerung wahrgenommen wird oder nicht.<sup>220</sup> Das zu vereinbarende Honorar ist dementsprechend anzupassen - § 208 (1) i.V.m. § 208 (2) AHO Nr. 9.

### **2. Bedarfsplanung (KG 712)**

Die Bedarfsplanung ist ein Prozess, der darin besteht, die Bedürfnisse, Ziele und einschränkenden Gegebenheiten des Bauherrn und wichtiger Beteiligter zu ermitteln und zu analysieren.<sup>221</sup> Diese werden in einem Bedarfsplan zusammen mit den Rahmenbedingungen des Projekts und allen erforderlichen Anforderungen an den Entwurf dargestellt.<sup>222</sup> Die Bedarfsplanung nach DIN 18205 bildet den eigentlichen Kern des

---

<sup>215</sup> Vgl. AHO e.V.: Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft. – 3. Aufl. - Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2007, S. 5.

<sup>216</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 346.

<sup>217</sup> Vgl. AHO e.V.: Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft. – 3. Aufl. - Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2007, S. 6.

<sup>218</sup> Ebenda, S. 6.

<sup>219</sup> Ebenda, S. 21.

<sup>220</sup> Ebenda.

<sup>221</sup> Vgl. DIN 18205:1996-04, S. 3.

<sup>222</sup> Vgl. DIN 18205:1996-04, S. 3.

Nutzerbedarfsprogramms.<sup>223</sup> In diesem soll der (voraussichtliche) Nutzerwillen eindeutig und erschöpfend definiert und beschrieben werden.<sup>224</sup>

Die Bedarfsplanung ist eine Leistung, die vor denjenigen Leistungen kommt, die in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) verordnet sind und aus diesem Grund dort selbst auch nicht verordnet ist.<sup>225</sup>

Die Honorierung der Bedarfsplanung hat nach „üblicher“ Vergütung zu erfolgen, d.h. mit einem üblichen auskömmlichen Stundensatz und wirtschaftlichen Zeiteinsätzen.<sup>226</sup> Grundlage für Verrechnungssätze ist § 203 AHO Nr. 9 bzw. § 206 AHO Nr. 16.

### **3. Projektsteuerung (KG 713)**

Die Projektsteuerung ist das Kernstück eines professionellen Baumanagements im Bauwesen. Hierzu gehören Kosten für Projektsteuerungsleistungen sowie für andere Leistungen, die sich mit der übergeordneten Steuerung und Kontrolle von Projektorganisation, Terminen, Kosten, Qualitäten und Quantitäten befassen.<sup>227</sup> Sie ermöglicht es, die Prozesse in der Projektarbeit so zu führen, dass die Projektziele erreicht werden können.

Die AHO-Fachkommission „Projektsteuerung/Projektmanagement“ hat ein Leistungsbild der Projektsteuerung erstellt und in § 205 AHO Nr. 9 festgeschrieben.

Die Grundlage für die Honorierung der Projektsteuerungsleistungen ist in § 207 AHO Nr. 9 und den zugehörigen Honorartafeln dargelegt.<sup>228</sup> Anrechenbar sind die Kosten der Kostengruppen KG 100 bis KG 700 ohne die Kostengruppen KG 110, KG 710 und KG 760 nach DIN 276-1:2008-12.<sup>229</sup> Nach den Bewertungsmerkmalen in § 204 AHO Nr. 9 richtet sich die anzuwendende Honorarzone.<sup>230</sup>

Für eine projektkostenunabhängige Honorierung können auch die Verrechnungssätze des § 203 AHO Nr. 9 verwendet werden.

---

<sup>223</sup> Vgl. AHO e.V.: Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft. – 3. Aufl. – Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2007, S. 32.

<sup>224</sup> Ebenda, S. 31.

<sup>225</sup> [http://dib.schiele-schoen.de/a9692/Aktuelles\\_ueber\\_Honorar\\_und\\_Vergabe\\_Teil\\_6\\_br\\_Bedarfsplanung\\_im\\_Bauwesen\\_Honoraranfragen.html](http://dib.schiele-schoen.de/a9692/Aktuelles_ueber_Honorar_und_Vergabe_Teil_6_br_Bedarfsplanung_im_Bauwesen_Honoraranfragen.html), S. 55, 14.09.2009.

<sup>226</sup> Ebenda.

<sup>227</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 23.

<sup>228</sup> Vgl. AHO e.V.: Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft. – 3. Aufl. – Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2007, S. 17.

<sup>229</sup> Ebenda.

<sup>230</sup> Ebenda, S. 7

#### **4. Bauherrenaufgaben, sonstiges (KG 719)**

Zur Kostengruppe KG 719 – Bauherrenaufgaben, sonstiges gehören Kosten, die nicht in den Kostengruppen KG 711 bis KG 713 zuzuordnen sind.<sup>231</sup>

Dazu zu zählen sind Kosten für Rechts- und Steuerberatung bei Bauangelegenheiten - Honorierung nach Gebührenordnung - siehe Kostengruppe KG 129 sowie Kosten für Facility Management Consulting nach Schriftenreihe Nr. 16 des AHO „Untersuchungen zum Leistungsbild und zur Honorierung für das Facility Management Consulting“. Weiterhin können in dieser Kostengruppe entstandene Auslagen wie Vervielfältigungen, Porto- und Fernsprechgebühren, Reisekosten usw. eingerechnet werden.<sup>232</sup>

#### **5. Untersuchungen (KG 721)**

Die Kostengruppe KG 721 beinhaltet nach DIN 276-1:2008-12 Kosten für Standortanalysen, Baugrundgutachten, Gutachten für die Verkehrseinbindung, Bestandsanalysen, z.B. Untersuchungen zum Gebäudebestand bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen und Umweltverträglichkeitsprüfungen.<sup>233</sup>

Einige der in den Anmerkungen der Kostengruppe aufgeführten Untersuchungen sind schon Teil anderer Kostengruppen. Aus diesem Grund ist eine genaue Differenzierung der Kostengruppen notwendig. Da nach dem Verfasser dieser Arbeit Kosten für Standortanalysen in der Kostengruppe KG 129 (Grundstücksvorsondierung) und Kosten für Baugrundgutachten in der Kostengruppe KG 743 berücksichtigt werden, gehören in diese Kostengruppe Umweltverträglichkeitsprüfungen, Bestandsanalysen und Gutachten für die Verkehrsanbindung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist bei der Betrachtung von Gewerbeimmobilien (speziell: Autohändlerimmobilien) nach Anlage 1 i.V.m. § 3 (1) S. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht Pflicht. Sollte dennoch eine solche Prüfung notwendig sein, basieren die Kosten für die Umweltverträglichkeitsstudie auf Punkt 1.1 der Anlage 1 (zu § 3 (1)) HOAI.

Das Honorar für Gutachten für die Verkehrsanbindung ist frei vereinbar, da keine aktuelle Vorschrift darüber vorhanden ist

#### **6. Wertermittlungen (KG 722)**

Nach DIN 276-1 zählen zu dieser Kostengruppe Kosten für Gutachten zur Ermittlung von Gebäudewerten, soweit nicht in KG 126 erfasst.<sup>234</sup>

In dieser Arbeit wird jedoch davon ausgegangen, dass alle Kosten zur Wertermittlung von Grundstücken, Gebäuden, anderen Bauwerken und Rechten an Grundstücken in Kostengruppe KG 126 erfasst werden. Deshalb sollten in dieser Kostengruppe keine Kosten

---

<sup>231</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 349.

<sup>232</sup> Ebenda.

<sup>233</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 23.

<sup>234</sup> Ebenda.

anfallen. Im gegenteiligen Fall ist eine Honorarvereinbarung, wie in Punkt 3.2.6 beschrieben, vorgesehen.

## **7. Städtebauliche Leistungen (KG 723)**

Teil V der alten HOAI beinhaltet die Ausführungen zu städtebaulichen Leistungen. Dieser Teil wurde in der neuen HOAI in Teil 2 - Flächenplanung, Abschnitt 1 – Bauleitplanung eingegliedert. Bauleitplanerische Leistungen umfassen die Vorbereitung und die Erstellung der für die Planarten – Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) – erforderlichen Ausarbeitungen und Planfassungen sowie die Mitwirkung beim Verfahren.<sup>235</sup>

Leistungen bzgl. Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sind nach § 18 HOAI in 5 Leistungsphasen unterteilt. Diese werden bei der Honorarermittlung mit verschiedenen Prozentsätzen bewertet.

Für Leistungen bei Flächennutzungsplänen ist das Honorar von den Verrechnungseinheiten nach § 20 (3) HOAI sowie von der Honorarzone nach § 20 (7) - (9) HOAI abhängig. Ermittelt werden kann das Honorar aus der Honorartafel zu § 20 (1).

Das Honorar für Leistungen bei Bebauungsplänen hängt nach § 21 (1) HOAI von der Größe des Planbereichs in ha und wiederum von der Honorarzone nach § 21 (3) HOAI ab. Die entsprechende Honorartafel zu § 21 (1) ist anzuwenden.

Das Gesamthonorar für Grundleistungen nach den Leistungsphasen 1-5 beträgt jeweils mindestens 2.300 €.<sup>236</sup>

## **8. Landschaftsplanerische Leistungen (KG 724)**

In Teil VI der alten HOAI sind die Inhalte sowie die Grundlagen zur Honorarermittlung von Landschaftsplanerischen Leistungen aufgeführt. Dieser Teil wurde in Teil 2 - Flächenplanung, Abschnitt 2 – Landschaftsplanung der neuen HOAI übertragen. Die Landschaftsplanerischen Leistungen umfassen das Vorbereiten, das Erstellen der für – 1. Landschafts- und Grünordnungspläne, 2. Landschaftsrahmenpläne und 3. Landschaftspflegerische Begleitpläne zu Vorhaben, die den Naturhaushalt, das Landschaftsbild oder den Zugang zur freien Natur beeinträchtigen können, Pflege- und Entwicklungspläne, sowie sonstige landschaftsplanerische Leistungen – erforderlichen Ausarbeitungen und das Mitwirken beim Verfahren.<sup>237</sup>

Nach § 23 (1) HOAI gibt es für Leistungen bei Landschaftsplänen 4 Leistungsphasen, die nach verschiedenen Prozentsätzen bewertet sind. Das Honorar für diese Leistungen richtet sich nach der Gesamtfläche des Plangebiets in ha und nach der Honorarzone nach § 28 (3) – (5) HOAI. Die Honorartafel zu § 28 (1) gilt.

---

<sup>235</sup> Vgl. § 17 (1) HOAI.

<sup>236</sup> Vgl. § 20 (6) HOAI und § 21 (4) HOAI.

<sup>237</sup> Vgl. § 22 HOAI.

Für die Leistungen bei Grünordnungsplänen gilt die gleiche Unterteilung und Bewertung der Leistungsphasen wie bei den Landschaftsplänen (siehe § 23 (1) S. 1 HOAI). Das Honorar hängt von der Anzahl der Verrechnungseinheiten nach § 29 (3) HOAI und der Honorarzone nach § 29 (2) HOAI ab. Entsprechende Honorartafel ist die zu § 29 (1).

Auch die Leistungen bei Landschaftsrahmenplänen sind nach § 25 (1) HOAI in 4 unterschiedlich bewertete Leistungsphasen zusammengefasst. Das Honorar ist von der Gesamtfläche des Plangebiets in ha und der Honorarzone nach § 30 (3) abhängig. Geltende Honorartafel ist die zu § 30 (1).

Die Leistungen bei Landschaftspflegerischen Begleitplänen sind nach § 26 HOAI in 5 Leistungsphasen mit unterschiedlicher Bewertung zusammengefasst. Wird der Landschaftspflegerische Begleitplan im Maßstab des Flächennutzungsplans erstellt, wird das Honorar wie beim Landschaftsplan berechnet (siehe § 28 HOAI). Bei einer Erstellung im Maßstab des Bebauungsplans, wird es wie beim Grünordnungsplan berechnet (siehe § 29 HOAI).<sup>238</sup> Stattdessen kann es auch frei vereinbart werden.<sup>239</sup>

Leistungen bei Pflege- und Entwicklungsplänen umfassen nach § 27 HOAI 4 Leistungsphasen unterschiedlicher Bewertung. Das Honorar richtet sich nach der Grundfläche des Planbereichs in ha sowie nach der Honorarzone nach § 31 (3) – (5) HOAI. Es wird nach der entsprechenden Honorartafel zu § 31 (1) ermittelt.

## **9. Wettbewerbe (KG 725)**

Zu dieser Kostengruppe gehören Kosten für Aufwendungen von Wettbewerben für Planungs- und Ausführungsleistungen im Bauwesen.

Rechtliche Grundlage für den Kostenansatz dieser Kostengruppe sind die Regeln für die Auslobung von Wettbewerben (RAW). Dort ist auch die Wettbewerbsprämierung, Hauptbestandteil der Kosten für Wettbewerbe, definiert. Die Berechnungsgrundlage der Wettbewerbssumme ist das Honorar, das üblicherweise für die geforderte Wettbewerbsleistung nach HOAI vergütet wird.<sup>240</sup> Die Wettbewerbssumme beträgt 7% - 15% (je nach Leistung) des Gesamthonorars nach HOAI und entspricht damit der Leistungsphase 2 – Vorplanung (nach alter HOAI).<sup>241</sup> Ausnahme sind die städtebaulichen Leistungen.<sup>242</sup> Hier beträgt die Wettbewerbssumme 40% des Gesamthonorars nach HOAI.

Zu den Kosten der Wettbewerbsprämierung kommen die Kosten für den Verwaltungsaufwand und Zeitaufwand des Auslobers für den Wettbewerb. Dazu zählen bspw. Definition der geforderten Leistung, Festlegung der Auswahlkriterien, Anfragen bei potentiellen Wettbewerbsteilnehmern, Auswertung der Befragung, persönliche Gespräche und Auswertung der Gespräche. Kostenansatz dafür sind die Stundensätze nach § 203 AHO Nr. 9.

---

<sup>238</sup> Vgl. § 26 (2) S.1 HOAI.

<sup>239</sup> Vgl. § 26 (2) S.2 HOAI.

<sup>240</sup> Vgl. RAW 2004, Punkt 4 (1).

<sup>241</sup> Vgl. RAW 2004, Punkt 4 (2).

<sup>242</sup> Ebenda.

## **10. Vorbereitung der Objektplanung, sonstiges (KG 726)**

Hierzu gehören Kosten für eventuelle Aufwendungen, die nicht den Kostengruppen 721-725 zuzuordnen sind.

## **11. Gebäudeplanung (KG 731)**

Das Leistungsbild Gebäude umfasst nach § 33 HOAI (Gebäude und Raumbildende Ausbauten) Leistungen für Neubauten, Neuanlagen, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen.<sup>243</sup>

Anrechenbar sind für Leistungen bei Gebäuden die Kosten der Baukonstruktion.<sup>244</sup> Diese entsprechen der KG 300 nach DIN 276-1:2008-12. Auch anrechenbar sind die Kosten für Technische Anlagen – KG 400, DIN 276-1:2008-12, die der AN nicht fachlich plant oder deren Ausführung er nicht fachlich überwacht, vollständig bis zu 25% der sonstigen anrechenbaren Kosten und zu 50% der dem 25% der sonstigen anrechenbaren Kosten übersteigenden Betrag.<sup>245</sup>

Die Ermittlung der Honorarzone erfolgt nach § 34 (2), (4) und 5) HOAI. Die Bewertung der Leistungsphasen ist in § 33 HOAI ersichtlich.

Die anzuwendende Honorartafel befindet sich in § 34 (1) HOAI.

Veränderungen bei der Honorarermittlung gibt es bei Umbauten und Modernisierungen (Leistungen im Bestand - § 35 HOAI). Hier kann für Objekte ein Zuschlag bis zu 80% schriftlich vereinbart werden.<sup>246</sup> Ist kein Zuschlag vereinbart, fällt für Leistungen ab Honorarzone II ein Zuschlag von 20% an.<sup>247</sup> Auch bei Instandhaltungen und Instandsetzungen von Objekten kann vereinbart werden, den Prozentsatz für die Bauüberwachung um bis zu 50% zu erhöhen.<sup>248</sup> Die Honorare für Leistungen bei Instandhaltungen und Instandsetzungen werden nach der zugeordneten Leistung (anrechenbare Kosten, Honorarzone, Leistungsphasen, Honorartafel) der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme ermittelt.<sup>249</sup>

## **12. Freianlagenplanung (KG 732)**

Das Leistungsbild Freianlagen umfasst nach § 38 HOAI (Freianlagen) Leistungen für Neubauten, Neuanlagen, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen.<sup>250</sup>

Anrechenbar sind für Leistungen bei Gebäuden die Kosten der Außenanlagen. Diese entsprechen der KG 500 nach DIN 276-1:2008-12.<sup>251</sup> Auch anrechenbar sind die Kosten für

---

<sup>243</sup> Vgl. § 33, S. 1 HOAI.

<sup>244</sup> Vgl. § 32 (1) HOAI.

<sup>245</sup> Vgl. § 32 (2) HOAI.

<sup>246</sup> Vgl. § 35 (1) HOAI.

<sup>247</sup> Ebenda.

<sup>248</sup> Vgl. § 36 (1) HOAI.

<sup>249</sup> Vgl. § 36 (2) HOAI.

<sup>250</sup> Vgl. § 38 (1), S. 1 HOAI.

Bauwerke und Anlagen, die in § 37 (1) Nr. 1-8 HOAI, soweit sie der AN plant und überwacht, aufgelistet sind.

Die Ermittlung der Honorarzone erfolgt nach § 39 (2) – (4) HOAI. Die Leistungsphasen sind nach den Prozentsätzen in § 38 (1) HOAI bewertet.

Das Honorar ist aus der Honorartafel in § 39 (1) HOAI zu ermitteln.

### **13. Planung der raumbildenden Ausbauten (KG 733)**

Das Leistungsbild raumbildende Ausbauten umfasst nach § 33 HOAI (Gebäude und Raumbildende Ausbauten) Leistungen für Neubauten, Neuanlagen, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen.<sup>252</sup>

Anrechenbar sind für Leistungen bei Gebäuden die Kosten der Baukonstruktion. Diese entsprechen der KG 300 nach DIN 276-1:2008-12.<sup>253</sup> Auch anrechenbar sind die Kosten für Technische Anlagen – KG 400, DIN 276-1:2008-12, die der AN nicht fachlich plant oder deren Ausführung er nicht fachlich überwacht, vollständig bis zu 25% der sonstigen anrechenbaren Kosten und zu 50% der dem 25% der sonstigen anrechenbaren Kosten übersteigenden Betrag.<sup>254</sup>

Die Ermittlung der Honorarzone erfolgt nach § 34 (3), (4) und (5) HOAI. Die Bewertung der Leistungsphasen ist in § 33 HOAI ersichtlich.

Die anzuwendende Honorartafel befindet sich in § 34 (1) HOAI.

Veränderungen bei der Honorarermittlung gibt es bei Umbauten und Modernisierungen (Leistungen im Bestand - § 35 HOAI n.F.). Hier kann für Objekte ein Zuschlag bis zu 80% schriftlich vereinbart werden.<sup>255</sup> Ist kein Zuschlag vereinbart, fällt für Leistungen ab Honorarzone II ein Zuschlag von 20% an.<sup>256</sup> Auch bei Instandhaltungen und Instandsetzungen von Objekten kann vereinbart werden, den Prozentsatz für die Bauüberwachung um bis zu 50% zu erhöhen.<sup>257</sup> Die Honorare für Leistungen bei Instandhaltungen und Instandsetzungen werden nach der zugeordneten Leistung (anrechenbare Kosten, Honorarzone, Leistungsphasen, Honorartafel) der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme ermittelt.<sup>258</sup>

---

<sup>251</sup> Vgl. § 37 (1), S. 1 HOAI.

<sup>252</sup> Vgl. § 33, S. 1 HOAI.

<sup>253</sup> Vgl. § 32 (1) HOAI.

<sup>254</sup> Vgl. § 32 (2) HOAI.

<sup>255</sup> Vgl. § 35 (1) HOAI.

<sup>256</sup> Ebenda.

<sup>257</sup> Vgl. § 36 (1) HOAI.

<sup>258</sup> Vgl. § 36 (2) HOAI.

#### 14. Planung der Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen (KG 734)

Das Leistungsbild Ingenieurbauwerke umfasst nach § 42 (1) HOAI Leistungen für Neubauten, Neuanlagen, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, raumbildende Ausbauten, Instandhaltungen und Instandsetzungen.

Anrechenbar sind für Leistungen bei Gebäuden die Kosten der Baukonstruktion.<sup>259</sup> Diese entsprechen der KG 300 nach DIN 276-1:2008-12. Auch anrechenbar sind die Kosten für Technische Anlagen – KG 400, DIN 276-1:2008-12, die der AN nicht fachlich plant oder deren Ausführung er nicht fachlich überwacht, vollständig bis zu 25% der sonstigen anrechenbaren Kosten und zu 50% der dem 25% der sonstigen anrechenbaren Kosten übersteigenden Betrag.<sup>260</sup> Zudem hat die HOAI 2009 in § 41 (2) mit dem Verweis einer Ausnahme auf „Absatz 3 Nummer 7“ einen Verweisfehler.<sup>261</sup> Dadurch gibt es keine Ausnahmen.<sup>262</sup>

Die Ermittlung der Honorarzone erfolgt nach § 43 (3) und (4) HOAI. Die Bewertung der Leistungsphasen ist in § 42 (1) HOAI festgelegt.

Die Honorartabelle für Leistungen bei Ingenieurbauwerken ist in § 43 (1) HOAI zu finden.

Veränderungen bei der Honorarermittlung gibt es bei Umbauten und Modernisierungen (Leistungen im Bestand - § 35 HOAI). Hier kann für Objekte ein Zuschlag bis zu 80% schriftlich vereinbart werden.<sup>263</sup> Ist kein Zuschlag vereinbart, fällt für Leistungen ab Honorarzone II ein Zuschlag von 20% an.<sup>264</sup> Honorare für Leistungen bei Instandhaltungen und Instandsetzungen von Objekten sind nach den anrechenbaren Kosten, der Honorarzone, den Leistungsphasen und der Honorartafel, die die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme zuzuordnen ist, zu ermitteln.<sup>265</sup>

Für die Honorierung von besonderen Leistungen bei der Planung von Ingenieurbauwerken bietet die Schriftenreihe Nr. 7 „HOAI – Besondere Leistungen bei der Planung von Ingenieurbauwerken ...“ des AHO Unterstützung.

Das Leistungsbild Verkehrsanlagen umfasst nach § 46 HOAI Leistungen für Neubauten, Neuanlagen, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, raumbildende Ausbauten, Instandhaltungen und Instandsetzungen.

Anrechenbar sind für Leistungen bei Gebäuden die Kosten der Baukonstruktion.<sup>266</sup> Diese entsprechen der KG 300 nach DIN 276-1:2008-12. Auch anrechenbar sind die Kosten für Technische Anlagen – KG 400, DIN 276-1:2008-12, die der AN nicht fachlich plant oder deren Ausführung er nicht fachlich überwacht, vollständig bis zu 25% der sonstigen anrechenbaren Kosten und zu 50% der dem 25% der sonstigen anrechenbaren Kosten

---

<sup>259</sup> Vgl. § 41 (1) HOAI.

<sup>260</sup> Vgl. § 41 (2) HOAI.

<sup>261</sup> Aussage von Hr. Kalte, GHV-Gütestelle, 18.08.2009.

<sup>262</sup> Ebenda.

<sup>263</sup> Vgl. § 42 (2) HOAI.

<sup>264</sup> Ebenda.

<sup>265</sup> Ebenda.

<sup>266</sup> Vgl. § 45 (1) HOAI.



übersteigenden Betrag.<sup>267</sup> Außerdem anrechenbar sind für Leistungen der Leistungsphasen 1 – 7 und 9 bei Verkehrsanlagen die Kosten für Erdarbeiten einschließlich Felsarbeiten bis zu 40% der sonstigen anrechenbaren Kosten und 10% der Kosten für Ingenieurbauwerke, wenn dem AN nicht gleichzeitig Leistungen nach dem Leistungsbild Verkehrsanlagen für diese Ingenieurbauwerke übertragen werden.<sup>268</sup>

Die Ermittlung der Honorarzone erfolgt nach § 47 (2) HOAI. Die Bewertung der Leistungsphasen ist in § 46 (1) HOAI festgelegt.

Die Honorartabelle für Leistungen bei Verkehrsanlagen ist in § 47 (1) HOAI zu finden.

Veränderungen bei der Honorarermittlung gibt es bei Umbauten und Modernisierungen (Leistungen im Bestand - § 35 HOAI n.F.). Hier kann für Objekte ein Zuschlag bis zu 80% schriftlich vereinbart werden.<sup>269</sup> Ist kein Zuschlag vereinbart, fällt für Leistungen ab Honorarzone II ein Zuschlag von 20% an.<sup>270</sup> Honorare für Leistungen bei Instandhaltungen und Instandsetzungen von Objekten sind nach den anrechenbaren Kosten, der Honorarzone, den Leistungsphasen und der Honorartafel, die die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme zuzuordnen ist, zu ermitteln.<sup>271</sup>

Für die Honorierung von besonderen Leistungen bei der Planung von Verkehrsanlagen bietet die Schriftenreihe Nr. 7 „HOAI – Besondere Leistungen bei der Planung von Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen...“ des AHO Unterstützung.

## **15. Tragwerksplanung (KG 735)**

Das Leistungsbild Tragwerksplanung umfasst nach § 49 (1) HOAI Leistungen für Gebäude und zugehörige bauliche Anlagen sowie Ingenieurbauwerke, wobei bei den Ingenieurbauwerken zwischen denen nach § 40 Nr. 1 - 5 und nach § 40 Nr. 6 und 7 zu unterscheiden ist.

Die anrechenbaren Kosten bei der Tragwerksplanung können nach § 48 HOAI unterschiedlich bestimmt werden. Bei Gebäuden und zugehörigen baulichen Anlagen setzen sich die anrechenbaren Kosten zu 55% der Baukonstruktionskosten (KG 300, DIN 276-1:2008-12) und zu 10% der Kosten der Technischen Anlagen (KG 400, DIN 276-1:2008-12) zusammen.<sup>272</sup> Bei Gebäuden mit hohem Anteil an Kosten der Gründung und der Tragkonstruktion sowie bei Umbauten können die Vertragsparteien vereinbaren, die anrechenbaren Kosten nach § 48 (3) Nr. 1-12 zu ermitteln.<sup>273</sup> Zudem sind anrechenbare Kosten für Traggerüste bei Ingenieurbauwerken die Herstellungskosten einschließlich der zugehörigen Kosten für Baustelleneinrichtungen.<sup>274</sup> Bei mehreren verwendeten Bauteilen ist der Neuwert anrechenbar.<sup>275</sup> Weiterhin ist § 48 (6) HOAI zu beachten.

---

<sup>267</sup> Ebenda.

<sup>268</sup> Vgl. § 45 (2) HOAI.

<sup>269</sup> Vgl. § 46 (3) HOAI.

<sup>270</sup> Ebenda.

<sup>271</sup> Ebenda.

<sup>272</sup> Vgl. § 48 (1) HOAI.

<sup>273</sup> Vgl. § 48 (2) HOAI.

<sup>274</sup> Vgl. § 48 (5) HOAI.

Die Ermittlung der Honorarzone erfolgt nach § 50 (2) und (3) HOAI. Die 6 Leistungsphasen sind in § 49 (1) HOAI bewertet.

Die zugehörige Honorartafel liegt in § 50 (1) HOAI vor.

Bei der Honorierung von besonderen Leistungen bei der Tragwerksplanung kann die Schriftenreihe Nr. 3 „HOAI – Besondere Leistungen bei der Tragwerksplanung“ des AHO herangezogen werden.

## **16. Planung der technischen Ausrüstung (KG 736)**

Die Leistungen der Technischen Ausrüstung umfassen die Fachplanungen für die Objektplanung.<sup>276</sup>

Die anrechenbaren Kosten richten sich nach den Anlagen einer Anlagengruppe nach § 51 (2) HOAI, die den Kostengruppen der zweiten Ebene der KG 400 der DIN 276-1:2008-12 entsprechen.<sup>277</sup> Nach Vereinbarung der Vertragsparteien, können Kosten von Teilen der Technischen Ausrüstung, die in Baukonstruktionen ausgeführt sind, ganz oder teilweise zu den anrechenbaren Kosten gezählt werden.<sup>278</sup> Dies gilt auch für durch die Leistung der Technischen Ausrüstung wesentlich beeinflusste Abmessung oder Konstruktion von Bauteilen der Baukonstruktionen (KG 300).<sup>279</sup>

Die Zuordnung zu den Honorarzonen erfolgt nach § 54 (2) und (3). Die unterschiedlichen Leistungsphasen sind in § 53 (1) HOAI bewertet.

Die Honorartafel für Leistungen bei der technischen Ausrüstung befindet sich in § 54 (1) HOAI.

Änderungen sind bei der Honorarermittlung bei Umbauten und Modernisierungen (Leistungen im Bestand - § 35 HOAI) zu beachten. Nach schriftlicher Vereinbarung kann hier ein Zuschlag für Objekte bis zu 80% erhoben werden.<sup>280</sup> Gibt es keine Vereinbarung, fällt für Leistungen ab Honorarzone II ein Zuschlag von 20% an.<sup>281</sup> Auch bei Instandhaltungen und Instandsetzungen von Objekten kann vereinbart werden, den Prozentsatz für die Bauüberwachung um bis zu 50% zu erhöhen.<sup>282</sup> Die Honorare für Leistungen bei Instandhaltungen und Instandsetzungen werden nach der zugeordneten Leistung (anrechenbare Kosten, Honorarzone, Leistungsphasen, Honorartafel) der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme ermittelt.<sup>283</sup>

Bei der Honorierung von besonderen und außerordentlichen Leistungen bei der Planung der technischen Ausrüstung ist die Schriftenreihe Nr. 6 „HOAI – Besondere und

---

<sup>275</sup> Ebenda.

<sup>276</sup> Vgl. § 51 (1) HOAI.

<sup>277</sup> Vgl. § 52 (1) HOAI.

<sup>278</sup> Vgl. § 52 (4) HOAI.

<sup>279</sup> Ebenda.

<sup>280</sup> Vgl. § 53 (3) HOAI.

<sup>281</sup> Ebenda.

<sup>282</sup> Ebenda.

<sup>283</sup> Vgl. § 53 (3) HOAI.

außerordentliche Leistungen bei der Planung von Anlagen der technischen Ausrüstung ...“ des AHO zu empfehlen.

#### **17. Architekten- und Ingenieurleistungen, sonstiges (KG 739)**

In diese Kostengruppe gehören Kosten für sonstige Ingenieurleistungen nach sonstigen vertraglichen Vereinbarungen sowie Nebenkosten dieser Planungsphase, wie Vervielfältigungen, Porto- und Fernspreckgebühren, Reisekosten, Auslösen usw..<sup>284</sup>

#### **18. Thermische Bauphysik (KG 741)**

Mit Leistungen für die Thermische Bauphysik (Wärme- und Kondensatfeuchteschutz) werden thermodynamische Einflüsse und deren Wirkungen auf Gebäude und Ingenieurbauwerke sowie auf Menschen, Tiere und Pflanzen und auf die Raumhygiene erfasst und begrenzt.<sup>285</sup> Die Leistung für die Thermische Bauphysik ist nach Anlage 1 – 1.2.1 (2) und (3) HOAI in 7 Phasen zusammengefasst.<sup>286</sup> In der HOAI ist nur die Honorierung der Leistungen für den Wärmeschutz festgelegt (Anlage 1 – 1.2.2 HOAI).

Das Honorar für Leistungen für den Wärmeschutz kann sich nach den anrechenbaren Kosten des Gebäudes (§ 32 HOAI), nach der Honorarzone der das Gebäude zuzuordnen ist und nach der Leistung (§ 34 HOAI) richten.<sup>287</sup>

Die anrechenbaren Kosten entsprechen der KG 300 nach DIN 276-1:2008-12. Auch anrechenbar sind die Kosten für Technische Anlagen – KG 400, DIN 276-1:2008-12, die der AN nicht fachlich plant oder deren Ausführung er nicht fachlich überwacht, vollständig bis zu 25% der sonstigen anrechenbaren Kosten und zu 50% der dem 25% der sonstigen anrechenbaren Kosten übersteigenden Betrag.

Gleiches gilt für die Ermittlung der Honorarzone, die sich nach der richtet, der das Gebäude zuzuordnen ist (§ 34 HOAI).<sup>288</sup> Bei der Ermittlung ist die Honorartafel zu Leistungen für den Wärmeschutz in Anlage 1 – 1.2.2 (3) HOAI heranzuziehen.

Das Honorar für die anderen Leistungen sind aufgrund fehlender Regelung in der neuen HOAI frei vereinbar.

#### **19. Schallschutz und Raumakustik (KG 742)**

Zu dieser Kostengruppe gehören Kosten für Leistungen für Schallschutz und Raumakustik. Die Leistungen für Schallschutz werden erbracht, um in Gebäuden und Innenräumen einen angemessenen Luft- und Trittschallschutz, Schutz gegen von außen eindringende Geräusche und gegen Geräusche von Anlagen der Technischen Ausrüstung und anderen technischen Anlagen und Einrichtungen zu erreichen (=baulicher Schallschutz) sowie die

---

<sup>284</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 364.

<sup>285</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.2.1 (1) HOAI.

<sup>286</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.2.1 (2) und (3).

<sup>287</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.2.2 (2).

<sup>288</sup> Ebenda.

Umgebung geräuscherzeugender Anlagen gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm zu schützen (=Schallimmissionsschutz).<sup>289</sup>

In der HOAI ist nur die Honorierung der Leistungen zur Planung und zum Nachweis der Erfüllung von Schallschutzanforderungen (= Bauakustik) nach Anlage 1 – 1.3.1 (2) Nr. 1 HOAI erläutert

Das Honorar für Leistungen für die Bauakustik kann von den anrechenbaren Kosten, der Honorarzone, der das Objekt zuzuordnen ist und der Leistung abhängen.

Anrechenbar für Leistungen für die Bauakustik können die Kosten für Baukonstruktionen, Installationen, zentrale Betriebstechnik und betriebliche Einbauten sein.<sup>290</sup> Weiterhin können die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Kosten für besondere Bausausführungen ganz oder teilweise zu den anrechenbaren Kosten gehören, wenn hierdurch dem Auftragnehmer ein erhöhter Arbeitsaufwand entsteht.<sup>291</sup>

Die Ermittlung der Honorarzone für Leistungen bei der Bauakustik ergibt sich aus Anlage 1 – 1.3.3 (1) HOAI.

Das Honorar für Leistungen für die Bauakustik lässt sich aus der Honorartafel zu Leistungen für Bauakustik nach Anlage 1 – 1.3.3 (3) HOAI bestimmen.

Bei Umbauten und Modernisierungen (Leistungen im Bestand - § 35 HOAI) gibt es Veränderungen bei der Honorarermittlung.<sup>292</sup> Hier kann für Objekte ein Zuschlag bis zu 80% schriftlich vereinbart werden.<sup>293</sup> Ist kein Zuschlag vereinbart, fällt für Leistungen ab Honorarzone II ein Zuschlag von 20% an.<sup>294</sup> Auch bei Instandhaltungen und Instandsetzungen von Objekten kann vereinbart werden, den Prozentsatz für die Bauüberwachung um bis zu 50% zu erhöhen.<sup>295</sup> Die Honorare für Leistungen bei Instandhaltungen und Instandsetzungen werden nach der zugeordneten Leistung (anrechenbare Kosten, Honorarzone, Leistungsphasen, Honorartafel) der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme ermittelt.<sup>296</sup>

Das Honorar für die Leistungen/Phasen, außer der Bauakustik, kann wegen der nicht vorhandenen Regelung dieses Sachverhalts in der neuen HOAI frei vereinbart werden.

Leistungen für Raumakustik werden erbracht, um Räume mit besonderen Anforderungen an die Raumakustik durch Mitwirkung bei Formgebung, Materialauswahl und Ausstattung ihrem Verwendungszweck akustisch anzupassen.<sup>297</sup> Die Gesamtleistungen der Raumakustik können nach Anlage 1 – 1.3.4 (2) HOAI in 4 Leistungsphasen unterteilt werden. In der HOAI ist nur die Honorierung der Leistungen der raumakustischen Planung und Überwachung festgelegt (Anlage 1 – 1.3.5 ff HOAI).

---

<sup>289</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.3.1 (1).

<sup>290</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.3.2 (3).

<sup>291</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.3.2 (5).

<sup>292</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.3.2 (4) HOAI.

<sup>293</sup> Vgl. § 35 (1) HOAI.

<sup>294</sup> Ebenda.

<sup>295</sup> Vgl. § 36 (1) HOAI i.V.m. HOAI, Anlage 1 – 1.3.2 (4) HOAI.

<sup>296</sup> Vgl. § 36 (2) HOAI.

<sup>297</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.3.4 (1).

Das Honorar für die raumakustische Planung und Überwachung kann sich nach den anrechenbaren Kosten, der Honorarzone und der Leistung richten.

Anrechenbare Kosten können die Kosten für Baukonstruktionen, geteilt durch den Bruttorauminhalt des Gebäudes und multipliziert mit dem Rauminhalt des betreffenden Innenraumes sowie die Kosten für betriebliche Einbauten, Möbel und Textilien des betreffenden Innenraums sein.<sup>298</sup> Bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten ist Anlage 1 – 1.3.5 (5) HOAI zu beachten.

Die Honorarzone wird nach Anlage 1 – 1.3.7 HOAI ermittelt.

Die Ermittlung des Honorars der raumakustischen Planung und Überwachung erfolgt auf Grundlage der Honorartafel zu Leistungen für die raumakustische Planung nach Anlage 1 – 1.3.6 (4) HOAI.

Bei Umbauten und Modernisierungen (Leistungen im Bestand - § 35 HOAI) gibt es Veränderungen bei der Honorarermittlung.<sup>299</sup> Hier kann für Objekte ein Zuschlag bis zu 80% schriftlich vereinbart werden.<sup>300</sup> Ist kein Zuschlag vereinbart, fällt für Leistungen ab Honorarzone II ein Zuschlag von 20% an.<sup>301</sup> Auch bei Instandhaltungen und Instandsetzungen von Objekten kann vereinbart werden, den Prozentsatz für die Bauüberwachung um bis zu 50% zu erhöhen.<sup>302</sup> (Die Honorare für Leistungen bei Instandhaltungen und Instandsetzungen werden nach der zugeordneten Leistung (anrechenbare Kosten, Honorarzone, Leistungsphasen, Honorartafel) der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme ermittelt.<sup>303</sup>

Für die 3 Leistungsphasen neben der raumakustischen Planung und Überwachung nach Anlage 1 – 1.3.4 (2) HOAI kann das Honorar frei vereinbart werden, da eine Regelung in der HOAI dazu nicht vorhanden ist.

## **20. Bodenmechanik, Erd- und Grundbau (KG 743)**

Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau werden erbracht, um die Wechselwirkung zwischen Baugrund und Bauwerk sowie seiner Umgebung zu erfassen und die für die Berechnung erforderlichen Bodenkennwerte festzulegen.<sup>304</sup> Die Leistungen sind in 9 Leistungsphasen zusammengefasst.<sup>305</sup>

In der HOAI ist nur die Honorierung der Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung festgeschrieben (Anlage 1 – 1.4.2 f. HOAI).

Das Honorar für die Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung kann von den anrechenbaren Kosten, der Honorarzone und den Leistungen abhängen.

---

<sup>298</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.3.5 (3).

<sup>299</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.3.5 (4).

<sup>300</sup> Vgl. § 35 (1) HOAI.

<sup>301</sup> Vgl. § 35 (1) HOAI.

<sup>302</sup> Vgl. § 36 (1) HOAI i.V.m. HOAI, Anlage 1 – 1.3.5 (4).

<sup>303</sup> Vgl. § 36 (2) HOAI.

<sup>304</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.4.1 (1).

<sup>305</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.4.1 (2).

Anrechenbare Kosten für die Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung können wie bei der Tragwerksplanung nach § 48 HOAI ermittelt werden.<sup>306</sup> Nach diesem § ist eine unterschiedliche Ermittlung möglich. Bei Gebäuden und zugehörigen baulichen Anlagen setzen sich die anrechenbaren Kosten zu 55% der Baukonstruktionskosten (KG 300, DIN 276-1:2008-12) und zu 10% der Kosten der Technischen Anlagen (KG 400, DIN 276-1:2008-12) zusammen.<sup>307</sup> Bei Gebäuden mit hohem Anteil an Kosten der Gründung und der Tragkonstruktion sowie bei Umbauten können die Vertragsparteien vereinbaren, die anrechenbaren Kosten nach § 48 (3) Nr. 1-12 HOAI zu ermitteln.<sup>308</sup> Zudem sind anrechenbare Kosten für Traggerüste bei Ingenieurbauwerken die Herstellungskosten einschließlich der zugehörigen Kosten für Baustelleneinrichtungen (bei mehreren verwendeten Bauteilen ist der Neuwert anrechenbar).<sup>309</sup> Desweiteren ist eine Vereinbarung der Vertragsparteien nach § 48 (6) HOAI n.F. möglich.

In Anlage 1 – 1.4.3 (1) HOAI sind die Honorarzonen für die Grundleistungen bei der Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung aufgeführt.

Das Honorar lässt sich aus der Honorartafel in Anlage 1 – 1.4.3 (3) HOAI ermitteln.

Für die Honorare für Leistungen nach Anlage 1 – 1.4.1 (2) HOAI, außer der Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, gibt es in der neuen HOAI keine Regelung. Demnach können diese frei vereinbart werden.

## **21. Vermessung (KG 744)**

Vermessungstechnische Leistungen sind die Erfassung ortsbezogener Daten über Bauwerke und Anlagen, Grundstücke, Topographie, das Erstellen von Plänen, das Übertragen von Planungen in die Örtlichkeit sowie das vermessungstechnische Überwachen der Bauausführung, soweit die Leistungen mit besonderen instrumentellen und vermessungstechnischen Verfahrensanforderungen erbracht werden müssen.<sup>310</sup> Ausgenommen davon sind Leistungen, die für Zwecke der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters durchgeführt werden.<sup>311</sup> Bei vermessungstechnischen Leistungen werden 3 Teilbereiche unterschieden – Entwurfsvermessung, Bauvermessung und nicht objektgebundene Vermessung.<sup>312</sup>

Das Honorar für die Grundleistungen bei der Entwurfsvermessung kann sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts, nach der Honorarzone und dem jeweiligen Prozentsatz der Teilleistung richten.<sup>313</sup>

Anrechenbare Kosten für die Entwurfsvermessung können die Herstellungskosten des Objekts sein. Diese sind nach § 4 HOAI und bei Gebäuden nach § 32 HOAI (siehe

---

<sup>306</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.4.2 (3).

<sup>307</sup> Vgl. § 48 (1) HOAI.

<sup>308</sup> Vgl. § 48 (2) HOAI.

<sup>309</sup> Vgl. § 48 (5) HOAI.

<sup>310</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.5.1 (1).

<sup>311</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.5.1 (1).

<sup>312</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.5.1 (2).

<sup>313</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.5.2 (1).

Beschreibung KG 731), bei Ingenieurbauwerken nach § 41 HOAI (siehe Beschreibung KG 734) und bei Verkehrsanlagen nach § 45 HOAI (siehe Beschreibung KG 734) zu ermitteln.<sup>314</sup> Zusätzlich dazu sind je nach ermittelten anrechenbaren Kosten nur die Prozentsätze nach Anlage 1 – 1.5.2 (4) HOAI anrechenbar.<sup>315</sup>

Die Honorarzonen für Leistungen bei der Entwurfsvermessung sind in Anlage 1 – 1.5.3 (1) HOAI definiert.

Die Honorartafel dazu befindet sich in Anlage 1 – 1.5.8 HOAI.

Das Honorar für Grundleistungen bei der Bauvermessung kann sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts, der Honorarzone und dem Prozentsatz der jeweiligen Teilleistung richten.

Anrechenbare Kosten für die Bauvermessung können die Herstellungskosten des Objekts sein. Diese sind nach § 4 HOAI und bei Gebäuden nach § 32 HOAI (siehe Beschreibung KG 731), bei Ingenieurbauwerken nach § 41 HOAI (siehe Beschreibung KG 734) und bei Verkehrsanlagen nach § 45 (siehe Beschreibung KG 734) zu ermitteln.<sup>316</sup> Zu beachten dabei ist, dass anrechenbar bei Ingenieurbauwerken 100% und bei Gebäuden sowie Verkehrsanlagen 80% der ermittelten Kosten sind.<sup>317</sup>

Die Honorarzonen für Leistungen bei der Bauvermessung sind in Anlage 1 – 1.5.6 (1) HOAI definiert.

Die Honorartafel dazu befindet sich in Anlage 1 – 1.5.8 HOAI.

Honorare für Leistungen der nicht objektgebundenen Vermessung können frei vereinbart werden, da diese Regelung in der neuen HOAI fehlt.

## **22. Lichttechnik, Tageslichttechnik (KG 745)**

In dieser Kostengruppe sind die Kosten für Honorare der in der HOAI beschriebenen Leistungen bzw. Honorare nach vertraglicher Vereinbarung für die Lichttechnik und Tageslichttechnik.<sup>318</sup>

Die Kostengrundlagen dieser Kostengruppe sind schon in der Kostengruppe KG 736 erfasst worden.

## **23. Brandschutz (KG 746)**

Für Leistungen zum Brandschutz gibt es in der HOAI kein separates Sachgebiet.

Enthalten in dieser Kostengruppe sind u.a. Kosten für Brandschutzgutachten, Rauchabzugsversuche und Fluchtwegepläne.<sup>319</sup> Aufgrund fehlender Honorarregelungen ist es für diese Leistungen frei vereinbar.

Die AHO-Fachkommission „Brandschutz“ hat dieses Sachgebiet in der Schriftenreihe Nr. 17

---

<sup>314</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.5.2 (3).

<sup>315</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.5.2 (4).

<sup>316</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.5.5 (2).

<sup>317</sup> Vgl. HOAI, Anlage 1 – 1.5.5 (2).

<sup>318</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 370.

<sup>319</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 371.

aufgearbeitet. Zurzeit wird dieses Heft überarbeitet und erscheint in einer Neuauflage voraussichtlich im Herbst 2009.<sup>320</sup>

## **24. Sicherheits- und Gesundheitsschutz (KG 747)**

Zu dieser Kostengruppe gehören Kosten für Maßnahmen für den Sicherheits- und Gesundheitsschutz. Die Leistungen eines SiGeKo stellen keine Grundleistungen im Sinne der HOAI-Leistungsbilder dar.<sup>321</sup>

Die Architektenkammer NRW hat ein Leistungsbild Sicherheits- und Gesundheitskoordinator und einen Honorarvorschlag dazu entworfen. Bei diesem Leistungsbild wird zwischen Leistungen bei der Planung der Ausführung des Bauvorhabens (§ 3 Nr. 2 BaustellV) und Leistungen in der Ausführungsphase des Bauvorhabens (§ 3 Nr. 3 BaustellV) unterschieden. Das Honorar kann von den anrechenbaren Kosten und der Phase (Planungsphase oder Ausführungsphase) abhängen.

Anrechenbar sind die Kosten der Bauleistungen, die zu koordinieren sind. Das sind i.d.R. KG 300 – 500 sowie KG 200 und 600, soweit es sich um zu koordinierende Leistungen handelt.<sup>322</sup>

Bei der Honorierung ist zwischen kombinierter und getrennter Beauftragung der Planungsphase und Ausführungsphase zu unterscheiden.

Eine Honorartafel wurde von der Architektenkammer NRW zum Honorarvorschlag für die Tätigkeit als Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator nach der Baustellenverordnung erstellt.

Zudem gibt es eine mit der Schriftenreihe Nr. 15 der AHO-Fachkommission „SiGeKo“ eine Praxishilfe zu dieser Kostengruppe.

## **25. Umweltschutz, Altlasten (KG 748)**

In dieser Kostengruppe sind die Kosten für Honorare der in der HOAI beschriebenen Leistungen bzw. Honorare nach vertraglicher Vereinbarung für den Umweltschutz und der Altlastenbehandlung.<sup>323</sup>

Die Kostengrundlagen dieser Kostengruppe sind schon in den Kostengruppen KG 126 bzw. KG 743 und KG 721 erfasst worden.

## **26. Gutachten und Beratung, sonstiges (KG 749)**

In diese Kostengruppe gehören Kosten für sonstige Gutachten und Beratungen nach vertraglicher Vereinbarungen sowie Nebenkosten dieser Planungsphase, wie Vervielfältigungen, Porto- und Fernspreckgebühren, Reisekosten, Auslösen usw..<sup>324</sup>

---

<sup>320</sup> Siehe <http://aho.de/schriftenreihe/index.php3>, 02.09.2009.

<sup>321</sup> Vgl. [http://www.baunetz.de/recht/Der\\_Sicherheits-\\_und\\_Gesundheitskoordinator\\_43788.html](http://www.baunetz.de/recht/Der_Sicherheits-_und_Gesundheitskoordinator_43788.html), 02.09.2009.

<sup>322</sup> Vgl. Honorarvorschlag der AK NW.

<sup>323</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 373.

<sup>324</sup> Ebenda, S. 374.



## **27. Kunstwettbewerbe (KG 751)**

Zur Kostengruppe KG 751 – Kunstwettbewerbe zählen Kosten für die Durchführung von Wettbewerben zur Erarbeitung eines Konzepts für Kunstwerke oder künstlerisch gestaltete Bauteile.<sup>325</sup> Enthalten in dieser KG sind Leistungen für besondere künstlerische Gestaltung bei der Planung wie z.B. Kunstwettbewerbe, Ausführungsentwürfe, Modelle und Gutachten.<sup>326</sup>

Der Kostenansatz für (Kunst-)Wettbewerbe ist vergleichbar mit dem Ansatz der KG 725. Entscheidend für diese Kosten ist der zeitliche Aufwand und der Verwaltungsaufwand für Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbs sowie der Höhe der Wettbewerbsprämierung. Weithin entscheidend ist die Höhe des Kunsthonorars für die Erstellung von Ausführungsentwürfen, Modellen oder Gutachten.

## **28. Honorare (KG 752)**

Kosten für geistig-schöpferische Leistungen für Kunstwerke oder künstlerisch gestaltete Bauteile gehören zu dieser Kostengruppe.<sup>327</sup>

Im Bereich Kunst und Medien gibt es inzwischen eine Vielzahl von Honorarübersichten für die verschiedensten Bereiche.<sup>328</sup> Honorarempfehlungen sind unverbindlich – bei Honorarstreitigkeiten wird häufig das „marktübliche“ Honorar herangezogen.<sup>329</sup>

## **29. Künstlerische Leistungen, sonstiges (KG 759)**

Hierzu gehören Kosten für Leistungen, die nicht den KG 751 und KG 752 zuzuordnen sind sowie Nebenkosten dieser Planungsphase, wie Vervielfältigungen, Porto- und Fernsprechgebühren, Reisekosten, Auslösen usw..<sup>330</sup>

## **30. Finanzierungsbeschaffung (KG 761)**

Bei der Finanzierungsbeschaffung entstehen Kosten für die Beschaffung der Finanzierungsmittel einschließlich Umfinanzierungen.<sup>331</sup> Außerdem können Kosten für die Finanzierungsberatung hinzukommen.

Die Beschaffung der Finanzierungsmittel einschließlich Umfinanzierungen hängt kostenmäßig von den eigenen Überlegungen bzw. Verhandlungen mit externen Geldgebern und damit vom eigenen Aufwand (insbesondere zeitlich) sowie von den Kreditspesen ab.

Kommt die Inanspruchnahme der Finanzierungsberatung in Betracht, hängen die Kosten für

---

<sup>325</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 24.

<sup>326</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 376.

<sup>327</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 24.

<sup>328</sup> [http://ratgeber-freie.de/frame\\_dokumente.php3?show=honorare&view=&si=4773b7b758283](http://ratgeber-freie.de/frame_dokumente.php3?show=honorare&view=&si=4773b7b758283), 24.08.2009.

<sup>329</sup> Ebenda.

<sup>330</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, s. 378.

<sup>331</sup> Ebenda, S. 380.

Beratungsleistungen vom Stundensatz ab. Je nach Vereinbarung und Leistungsumfang und –qualität beträgt dieser zwischen 80€/Std. und 200€/Std.<sup>332</sup> Zusätzlich kann eine Vermittlungsprovision für Förderdarlehen der Landesbanken oder bei der Darlehensvermittlung über die Hausbank des Kunden von i.d.R. 1% der Darlehenssumme hinzukommen (für die Bearbeitung und Einreichung des Förderantrags mindestens 1.000€).<sup>333</sup> Eine Beratung und erfolgreiche Vermittlung eines Baufinanzierungsdarlehens (inkl. KfW-Darlehen ist üblicherweise in den Konditionen der Banken enthalten und damit auch Bestandteil des Effektivzinses.<sup>334</sup> Weiterhin hinzu kommen können das Hypothekendisagio bei einer Hypothek und Notar- und Gerichtskosten bei der Bestellung von Pfandrechten.

### **31. Fremdkapitalzinsen (KG 762)**

Fremdkapitalzinsen sind Kosten für alle im Zusammenhang mit der Finanzierung des Projektes anfallenden Zinsen für Fremdkapital bis zum Zeitpunkt des Nutzungsbeginns.<sup>335</sup> Die Zinsen sind abhängig vom aktuellen Kapitalmarktzinssatz.

### **32. Eigenkapitalzinsen (KG 763)**

In dieser Kostengruppe sind Kosten für alle im Zusammenhang mit der Finanzierung des Projektes anfallenden Zinsen für Eigenkapital bis zum Zeitpunkt des Nutzungsbeginns erfasst.<sup>336</sup>

Die Eigenkapitalzinsen werden angesetzt, um den Nutzenausfall des eigenen zur Verfügung stehenden Kapitals in einer anderen Verwendung, z.B. als Festgeldanlage, zu erfassen.<sup>337</sup> Kostenansatz ist wieder der aktuelle Kapitalmarktzinssatz.

Weiterhin enthalten in dieser Kostengruppe sind eventuelle Erbbauzinsen während der Vorbereitung und Durchführung der Errichtung.<sup>338</sup>

### **33. Finanzierungskosten, sonstiges (KG 769)**

Hierzu gehören Kosten für Aufwendungen, die nicht den KG 761 bis KG 763 zuzuordnen sind sowie Nebenkosten der Planungsphase der Finanzierungskosten wie Vervielfältigungen, Porto- und Fernsprechgebühren, Reisekosten, Auslösen usw..<sup>339</sup>

---

<sup>332</sup> Aussage von Hr. Wiegend, InnoMedia GmbH & Co. Finanzmanagement KG, 25.08.2009.

<sup>333</sup> Ebenda.

<sup>334</sup> Ebenda.

<sup>335</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 381.

<sup>336</sup> Ebenda, S. 382.

<sup>337</sup> <http://www.economia48.com/deu/d/eigenkapitalzinsen/eigenkapitalzinsen.htm>, 25.08.2009.

<sup>338</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 382.

<sup>339</sup> Ebenda, S. 383.

### 34. Prüfung, Genehmigungen, Abnahmen (KG 771)

Diese Kostengruppe beinhaltet Kosten für Prüfung, Genehmigungen und Abnahmen bezogen auf den Bau, u.a. für Baugenehmigung, für Vermessung und Einmessung, für Prüfung der Standsicherheit, für Prüfung des Brandschutzes (Brandschutznachweises), für Prüfung, Genehmigung und Abnahme genehmigungspflichtiger Anlagen und für Rohbau- und Schlussabnahme.<sup>340</sup>

Die Kosten für die Erteilung einer Baugenehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Bauamt bzw. Bauaufsichtsbehörde) sind von verschiedenen Faktoren, die in den einzelnen Gebührenordnungen der verschiedenen Bundesländer festgelegt sind, abhängig. Ein Abgleich der Gebührenregelungen der Bundesländer Bayern, Nordrhein Westfalen, Sachsen und Brandenburg hat ergeben, dass die Gebühren bei der Erteilung einer Baugenehmigung 0,1% bis 1% der Rohbausumme betragen (Genehmigung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes). Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sind die Kosten geringer. Für die Vermessung bzw. Einmessung von einer neu errichteten oder im Grundriss veränderten baulichen Anlage ist der Grundstückseigentümer verpflichtet.<sup>341</sup> Die Gebäude werden im Liegenschaftskataster dokumentiert. Die Leistung erfolgt durch die Katasterbehörde oder durch öffentlich bestellte Vermesser. Die Kosten für Vermessung und Einmessung von einem Gebäude sind in den einzelnen Vermessungsgebührenordnungen der Länder festgeschrieben und von unterschiedliche Faktoren wie Baukosten bzw. Normalherstellungskosten, ohne Baunebenkosten, Anzahl der Flurstücke/Gebäude oder Anzahl der Grenzpunkte/Grenzmarken. Lässt der Bauherr die Einmessung im Zuge der Baukontrolle durchführen spart er Zeit und Geld für die Leistung.<sup>342</sup>

Die Prüfung der Standsicherheit (= Prüfstatik) erfolgt durch die Genehmigungsbehörde bzw. Prüfeningenieure oder Prüfsachverständige. Aus den Gebührenordnungen/Kostenverzeichnissen der Bundesländer Bayern, Nordrhein-Westfalen und Sachsen ist ersichtlich, dass die Kosten für Leistungen der Prüfung der Standsicherheit von der Rohbausumme der Rohbauwerte (bzw. anrechenbarer Bauwert) und der zuzuordnenden Bauwerksklasse abhängen. Rohbauwerte und Bauwerksklassen sind in den Anlagen der jeweiligen Gebührenordnungen/Kostenverzeichnissen deklariert.

Die Berechnung der Kosten für die Prüfung der Anforderungen an den baulichen Brandschutz (durch Bauaufsicht bzw. Prüfeningenieure/Prüfsachverständige) unterscheidet sich, anders als bei der Prüfung der Standsicherheit, von Bundesland zu Bundesland. Betrachtet wurden wieder die Gebührenordnungen/Kostenverzeichnisse der Bundesländer Bayern, Nordrhein Westfalen und Sachsen. Ansätze sind: Berechnung von Anteilen an der Rohbausumme – 9/10000 in NRW, 15/10000 in Bayern, Honorarberechnung eines Prüfeningenieurs oder Prüfstatikers nach Zeit oder die Rohbausumme der Rohbauwerte und die entsprechende Bauwerksklasse.

<sup>340</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 24 i.V.m. BKI, BKI Bildkommentar, S. 385.

<sup>341</sup> § 23 (2) BbgGeoVermG.

<sup>342</sup> <http://www.vermessung-wolf.de/leistungen/gebaeudeeinmessung.html>, 25.08.2009.

Die Kosten für die Abnahme genehmigungspflichtiger Anlagen (u.a. Fördertechnik, Maschinentechnik, Elektro- und Fernmeldetechnik) lassen sich aus der HOAI ableiten. Die Abnahme ist Teilleistung der Leistungsphase 8 der Leistungen für die Technische Ausrüstung.<sup>343</sup>

Die Berechnung der Kosten für die Rohbauabnahme durch die Genehmigungsbehörde (Bauaufsichtsbehörde) ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich. In Nordrhein Westfalen bspw. betragen die Kosten für die Rohbau-Bauzustandsbesichtigung je Überwachungstermin bis zu 20 % der Gebühr für die Baugenehmigung.<sup>344</sup>

### **35. Bewirtschaftungskosten (KG 772)**

In dieser Kostengruppe sind die Kosten für die Bewirtschaftung während der Bauzeit enthalten. Zu diesen Kosten gehören die Gestellungs- und Betriebskosten des Baustellenbüros, die Betriebskosten der Baustelle selbst, Kosten für die Baustellenbewachung, und Nutzungsentschädigungen.<sup>345</sup> Bei dieser Kostengruppe bestehen Parallelen zur Kostengruppe KG 391 – Baustelleneinrichtung.

Die Betriebskosten setzen sich zusammen aus Stromkosten, Wasser- und Abwasserkosten, Kosten für Beheizung (Heizöl oder Heizgas), Kosten für Reinigung und Müllentsorgung, Kosten für Telefon und Kosten für Einrichtung. Die Kosten der jeweiligen Versorgungsmedien hängen vom Verbrauch und des regional vorherrschenden Preises ab. Die Kosten für die Baustellenbewachung durch die Beauftragung eines Sicherheitsdienstes beträgt bei normalen Leistungen je Stunde (Diebstahl- und Vandalismusschutz) 14,00€ bis 17,00€.<sup>346</sup>

Die Kosten für Nutzungsentschädigungen, wie Straßenbenutzungsgebühren, fallen projektspezifisch an.

### **36. Bemusterungskosten (KG 773)**

Unter KG 773 – Bemusterungskosten fallen Kosten für Modellversuche, Musterstücke/Musterausführungen, Eignungsversuche und Eignungsmessungen.<sup>347</sup>

Die Bemusterung ist eine Leistung, bei der die individuelle Ausstattung in Art und Qualität detailliert geplant wird. Die Kosten hängen von Art, Qualität und Umfängen, bezogen auf Fassadengestaltung, Dachbedeckung, Fenster und Türen, Innenausbau und Innenausstattung, Art und Umfang der Haustechnik und anderen ab.

---

<sup>343</sup> Vgl. HOAI, Anlage 14 - Leistungsphase 8 - e.

<sup>344</sup> [http://www.bau-rat.de/3000\\_erlaeuterungen\\_etc/a/abnahme/rohbauabnahme.html](http://www.bau-rat.de/3000_erlaeuterungen_etc/a/abnahme/rohbauabnahme.html), 25.08.2009.

<sup>345</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 24 i.V.m. BKI, BKI Bildkommentar, S. 386 i.V.m. eigenen Überlegungen.

<sup>346</sup> Telefonat Hr. Borchert, Detektei Security for Liberty / Hannover, 27.08.2009.

<sup>347</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 24 i.V.m. BKI, BKI Bildkommentar, S. 387.

### **37. Betriebskosten nach der Abnahme (KG 774)**

Betriebskosten nach der Abnahme sind Kosten für den vorläufigen Betrieb insbesondere der technischen Anlagen nach der Abnahme bis zur Inbetriebnahme.<sup>348</sup>

Dazugehörige Kosten sind Miet-, Wartungs- und Bedienungskosten, abhängig von den jeweiligen Verträgen (Miet-, Wartungs-, Dienstleistungsvertrag) sowie Kosten für Wasser- und Energieverbrauch nach der Abnahme bis zur Inbetriebnahme, abhängig vom Verbrauch und den regional vorherrschenden Preisen des Verbrauchsmediums.<sup>349</sup>

### **38. Versicherungen (KG 775)**

Versicherungen während der Bauphase sind aufgrund der vielseitigen Risiken, personeller und materieller Art, sehr wichtig. Zu den wichtigen bzw. erforderlichen Versicherungen gehören die Bauherrenhaftpflichtversicherung, Bauwesen- bzw. Bauleistungsversicherung (Hausbauvollkaskoversicherung), Feuerrohbauversicherung und evtl. die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung.<sup>350</sup>

Abhängig sind die Kosten vom Versicherungsgegenstand, Versicherungsort und der Versicherungssumme (Bausumme).

In Relation zu den Gesamtkosten fallen die Versicherungsprämien kaum ins Gewicht.<sup>351</sup>

### **39. Allgemeine Baunebenkosten, sonstiges (KG 779)**

Sonstige Allgemeine Baunebenkosten sind Kosten für Aufwendungen und Leistungen, die nicht den Kostengruppen 771 bis 775 zuzuordnen sind.<sup>352</sup> Das sind Kosten für Vervielfältigungen und Dokumentation wie Kopien, Scans, Ausdrücke und Ablage, Post- und Fernspreckgebühren wie Porto- und Telefonkosten sowie Kosten für Baufeiern wie erster Spatenstich, Grundsteinlegung und Richtfest.<sup>353</sup>

---

<sup>348</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 25.

<sup>349</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 388.

<sup>350</sup> Vgl. <http://www.bauherren-haftpflichtversicherung.de>, 27.08.2009.

<sup>351</sup> <http://www.bauherren-haftpflichtversicherung.de>, 27.08.2009.

<sup>352</sup> Vgl. BKI, BKI Bildkommentar, S. 390.

<sup>353</sup> Vgl. DIN 276-1:2008-12, S. 25 i.V.m. eigenen Überlegungen.

## Anlage 5: Baukostenermittlung nach NHK 2000

NHK 2000						
Typ 27 - Ausstellungsgebäude						
2- bis 4-geschossig, unterkellert bzw. teilunterkellert, Dach geneigt oder Flachdach Ausstattungsstandard gehoben						
	2000		2005		2008	
	brutto	netto	brutto	netto	brutto	netto
Normalherstellungskosten der BGF in €/m²	1.855	1.599	1.938	1.671	2.204	1.852
Preisindex für Neubau Gewerbliches Betriebsgeb.	95,7%		100,0%		113,7%	
Typ 30.2 - Industriegebäude, Werkstätten						
mit Büro- und Sozialtrakt Ausstattungsstandard gehoben						
	2000		2005		2008	
	brutto	netto	brutto	netto	brutto	netto
Normalherstellungskosten des BRI in €/m³	224	193	234	202	266	224
Preisindex für Neubau Gewerbliches Betriebsgeb.	95,7%		100,0%		113,7%	
Korrekturfaktoren für die NHK 2000 zur Berücksichtigung des regionalen Einflusses						
* Zahlentafeln für den Baubetrieb, 7. Auflage, S. 291						
	Korrekturfaktor			NHK		
	von	bis	Mittelwert	Typ 27	Typ 30.2	
Sachsen	1,00	1,10	1,05	1.945	235	
Niedersachsen	0,75	0,90	0,83	1.528	185	
Berlin	1,25	1,45	1,35	2.500	302	
Normalherstellungskosten = Baukosten (KG 300 und KG 400 - DIN 276)						
	kleines Projekt (Sachsen)		mittleres Projekt (NRW)		großes Projekt (Berlin)	
	Ausstellung	Werkstatt	Ausstellung	Werkstatt	Ausstellung	Werkstatt
BGF in m²	1500	1500	7800	3000	9600	3600
Geschosshöhe in m		5,5		5,5		5,5
BRI in m³		8250		16500		19800
NHK (netto) in €	2.916.930	1.937.282	11.917.743	3.044.300	24.002.169	5.977.899
Summe in €	4.854.212		14.962.044		29.980.067	

Anlage 6.1: Standardisierte Vorlage - Grundstücksnebenkosten

				Intervall I				Intervall II					
				Projekt 1				Projekt 2					
				klein				mittel					
				Automobilhändlerimmobilie				Automobilhändlerimmobilie					
				Automobilhandel				Automobilhandel					
				Sachsen				Niedersachsen					
				10.000 m²				15.000 m²					
				100 €/m²				200 €/m²					
				1.000.000 €				3.000.000 €					
				niedrig				mittel					
								hoch					
KG - 1. Ebene	KG - 2. Ebene	KG - 3. Ebene	KG - 4. Ebene	Bemessungsgrundlage	Annahme	Kosten	Kostenansatz (Bezugsgröße: Grundstückskosten)	Annahme	Kosten	Kostenansatz (Bezugsgröße: Grundstückskosten)	Kosten		
100 - Grundstück	120 - Grundstücksnebenkosten	121 Vermessungsgebühren		VermGebO des jeweiligen BL	4 Grenzpunkte	890,00 €	0,09%	12 Grenzpunkte	1.114,20 €	0,04%	900 m Grenzlänge	8.196,00 €	
		122 - Gerichtsgebühren	für										
			122-1 Eintragung Eigentümer										
			122-2 Eintragung Vorvermerkungen										
			122-3 Eintragung Veränderungen und Löschungsvermerkungen										
			122-4 Löschungen (und Entlassung aus der Mithaft)										
			122-5 Auslagen										
			122-9 Gerichtsgebühren, sonstiges	KostO	15/10	2.335,50 €	0,23%	17,5/10	7.974,75 €	0,27%	20/10	16.394,00 €	
		123 - Notariatsgebühren	für										
			123-1 Beurkundung von Verträgen										
			123-2 Beurkundung Antrag auf Eintragung oder Löschung im Grundbuch										
			123-3 Beurkundung Auflassung										
			123-4 Überprüfung vorgelegten Entwurf einer Urkunde oder einen Teil des Entwurfs										
			123-5 Vollzug des Geschäfts										
			123-6 Auslagen										
			123-9 Notariatsgebühren, sonstiges	KostO	25/10	3.892,50 €	0,39%	30/10	13.671,00 €	0,46%	40/10	32.788,00 €	
		124 - Maklerprovision		Ortsübliche Gebühren idR 3% - 5%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%
		125 - Grunderwerbssteuer		GrESiG	3,50%	35.000,00 €	3,50%	3,50%	105.000,00 €	3,50%	4,50%	270.000,00 €	4,50%
		126 - Wertermittlungen, Untersuchungen											
			126-1 Wertermittlungen	§ 34 HOAI a.F.	Normalstufe-"on"-Wert	2.149,00 €	0,21%	Normalstufe-Mittelwert	3.851,00 €	0,13%	Normalstufe-"bis"-Wert	6.575,00 €	0,11%
			126-2 Untersuchungen zu Altlasten und deren Beseitigung	AHO Nr. 8 (Tab. 6 - Tab. 11); KF: 0,5	Historische Erkundung, 86 LE zu je 185 €	7.955,00 €	0,80%	Historische Erkundung, 141 LE zu je 185 €	13.043,00 €	0,43%	Historische Erkundung, 196 LE zu je 185 €	18.130,00 €	0,30%
			126-3 Untersuchungen zu Kampfmitteln und deren Beseitigung	Anlehnung an KG 126-2	30% der KG 126-2	2.387,00 €	0,24%	30% der KG 126-2	3.913,00 €	0,13%	30% der KG 126-2	5.439,00 €	0,09%
			126-4 Untersuchungen über die Bebaubarkeit des Grundstücks		nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%
		127 - Genehmigungsgebühren	für										
			127-1 Grundstücksstellung										
			127-2 Grundstücksauflassung										
			127-3 Bestellung belastendes Recht										
			127-4 Ausnahmebewilligungen/ Sondergenehmigungen										
			127-9 Genehmigungsgebühren, sonstiges	GebO des jeweiligen BL	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%
		128 - Bodenordnung, Grenzregulierung											
			128-1 Abborder der Wertschöpfung (durch Gemeinde)	-						nicht relevant		0,00 €	0,00%
			128-2 Vermessungskosten	VermGebO des jeweiligen BL						200 m Grenzlänge		2.298,00 €	0,04%
			128-3 Notar- und Gerichtskosten	KostO	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	Annahme: 30/10; GW: 100.000 €		621,00 €	0,01%
			128-4 Grunderwerbsteuer	GrESiG						4,50%		4.500,00 €	0,08%
		129 - Grundstücksnebenkosten, sonstiges											
			129-1 Grundstücksanordnung		5 Tage zu je 800 €	4.000,00 €	0,40%	10 Tage zu je 800 €	8.000,00 €	0,27%	20 Tage zu je 800 €	16.000,00 €	0,27%
			129-2 Grunderwerbsverhandlungen		5 Tage zu je 800 €	4.000,00 €	0,40%	12 Tage zu je 800 €	9.600,00 €	0,32%	25 Tage zu je 800 €	20.000,00 €	0,33%
			129-3 sonstige Verhandlungen	AHO Nr. 9 (§ 203)	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%
			129-4 Rechtsberatung Grundstücksangelegenheiten	BRAGO	Gegenstandswert: 1 Mio. €	2.493,00 €	0,25%	Gegenstandswert: 3 Mio. €	5.793,00 €	0,19%	Gegenstandswert: 6 Mio. €	10.743,00 €	0,18%
			129-5 Steuerberatung Grundstücksangelegenheiten	StBGebV	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%
			129-9 Grundstücksnebenkosten, sonstiges	-	1500 € für Auslagen und Gebühren	1.500,00 €	0,15%	2000 € für Auslagen und Gebühren	2.000,00 €	0,07%	3000 € für Auslagen und Gebühren	3.000,00 €	0,05%
						66.602,00 €	6,66%		173.959,95 €	5,80%			
											5,91%		

## Anlage 6.2: Standardisierte Vorlage - Baunebenkosten

				Intervall I				Intervall II			
Standardprojekt				Projekt 1		Projekt 2		Projekt 3			
Projektkategorie				klein		mittel		groß			
Objektbezeichnung				Automobilhändlerimmobilie		Automobilhändlerimmobilie		Automobilhändlerimmobilie			
Nutzungsart				Automobilhandel		Automobilhandel		Automobilhandel			
Standort				Sachsen		Niedersachsen		Berlin			
Gebäude-BGF				3.000 m²		10.800 m²		13.200 m²			
Baukosten				5.750.000 €		17.250.000 €		34.500.000 €			
KG 200 (5% der KG 300 und KG 400)				250.000 €		750.000 €		1.500.000 €			
KG 300				4.000.000 €		12.000.000 €		24.000.000 €			
KG 400				1.000.000 €		3.000.000 €		6.000.000 €			
KG 500 (10% der KG 300 und KG 400)				500.000 €		1.500.000 €		3.000.000 €			
Entstehungszeit				1,5 Jahre		2 Jahre		2,5 Jahre			
Plan, Genehm., Ausschr., Verg.				0,5 Jahr		1 Jahr		1,5 Jahre			
Bauzeit				1 Jahr		1 Jahr		1 Jahr			
Schwierigkeitsgrad				niedrig		mittel		hoch			



				Intervall I				Intervall II					
Standardprojekt				Projekt 1		Projekt 2		Projekt 3					
Projektkategorie				klein		mittel		groß					
Objektbezeichnung				Automobilhändlerimmobilie		Automobilhändlerimmobilie		Automobilhändlerimmobilie					
Nutzungsart				Automobilhandel		Automobilhandel		Automobilhandel					
Standort				Sachsen		Niedersachsen		Berlin					
Gebäude-BGF				3.000 m²		10.800 m²		13.200 m²					
Baukosten				5.750.000 €		17.250.000 €		34.500.000 €					
KG 200 (5% der KG 300 und KG 400)				250.000 €		750.000 €		1.500.000 €					
KG 300				4.000.000 €		12.000.000 €		24.000.000 €					
KG 400				1.000.000 €		3.000.000 €		6.000.000 €					
KG 500 (10% der KG 300 und KG 400)				500.000 €		1.500.000 €		3.000.000 €					
Entstehungszeit				1,5 Jahre		2 Jahre		2,5 Jahre					
Plan-, Genehm., Ausschr., Verg.				0,5 Jahr		1 Jahr		1,5 Jahre					
Bauzeit				1 Jahr		1 Jahr		1 Jahr					
Schwierigkeitsgrad				niedrig		mittel		hoch					
KG - 1. Ebene	KG - 2. Ebene	KG - 3. Ebene	KG - 4. Ebene	Bemessungsgrundlage	Annahme	Kosten	Kostenansatz (Bezugsgröße: Baukosten)	Annahme	Kosten	Kostenansatz (Bezugsgröße: Baukosten)	Kostenansatz (Bezugsgröße: Baukosten)		
700 - Baubekanntes	730 - Architekten- und Ingenieurleistungen	731 - Gebäudeplanung		HOAI (§ 32 und § 34); RfT-Tabelle; KF: 0,7	anrechenbare Kosten: 5 Mio. €; Honorarzone II, unten	229.207,00 €	3,99%	anrechenbare Kosten: 15 Mio. €; Honorarzone II, oben	776.691,00 €	4,50%	anrechenbare Kosten: 30 Mio. €; Honorarzone II, mitte	1.620.261,00 €	4,70%
		732 - Freianlagenplanung		HOAI (§ 37 und § 39); RfT-Tabelle; KF: 0,7	anrechenbare Kosten: 500.000 €; Honorarzone II, unten	38.564,00 €	0,67%	anrechenbare Kosten: 1,5 Mio. €; Honorarzone II, oben	125.256,00 €	0,73%	anrechenbare Kosten: 3 Mio. €; Honorarzone II, mitte	249.642,00 €	0,72%
		733 - Planung der raumbildenden Ausbauten		HOAI (§ 32 und § 34); RfT-Tabelle; KF: 0,7	anrechenbare Kosten: 5 Mio. €; Honorarzone II, unten	229.207,00 €	3,99%	anrechenbare Kosten: 15 Mio. €; Honorarzone II, oben	776.691,00 €	4,50%	anrechenbare Kosten: 30 Mio. €; Honorarzone II, mitte	1.620.261,00 €	4,70%
		734 - Planung der Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen											
		734-1 Ingenieurbauwerke		HOAI (§ 41 und § 43)	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%
		734-2 Verkehrsanlagen		HOAI (§ 45 und § 47)	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%
		735 - Tragwerksplanung											
				HOAI (§ 48 und § 50); KF: 0,7	anrechenbare Kosten: 2,3 Mio. €; Honorarzone II, unten	73.543,00 €	1,26%	anrechenbare Kosten: 6,9 Mio. €; Honorarzone II, oben	216.912,00 €	1,26%	€; Honorarzone II, mitte	413.926,00 €	1,20%
		736 - Planung der technischen Ausrüstung											
				HOAI (§ 52 und § 54); RfT-Tabelle; KF: 0,7	anrechenbare Kosten: 1 Mio. €; Honorarzone II, unten	101.455,00 €	1,76%	anrechenbare Kosten: 3 Mio. €; Honorarzone II, mitte	259.778,00 €	1,51%	anrechenbare Kosten: 6 Mio. €; Honorarzone II, oben	459.429,00 €	1,33%
		739 - Architekten- und Ingenieurleistungen, sonstiges											
					nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%
						671.976,00 €	11,69%			2.165.328,00 €	12,49%	4.363.519,00 €	12,65%

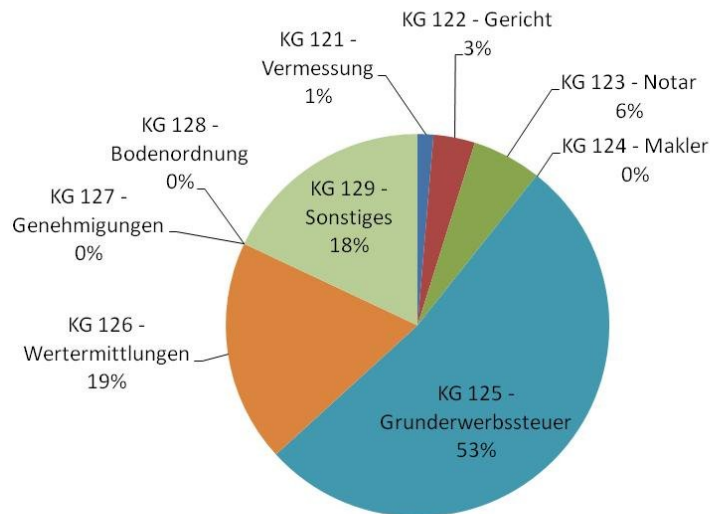
				Intervall I				Intervall II							
Standardprojekt				Projekt 1		Projekt 2		Projekt 3							
Projektkategorie				klein		mittel		groß							
Objektbezeichnung				Automobilhändlerimmobilie		Automobilhändlerimmobilie		Automobilhändlerimmobilie							
Nutzungsart				Automobilhandel		Automobilhandel		Automobilhandel							
Standort				Sachsen		Niedersachsen		Berlin							
Gebäude-BGF				3.000 m²		10.800 m²		13.200 m²							
Baukosten				5.750.000 €		17.250.000 €		34.500.000 €							
KG 200 (5% der KG 300 und KG 400)				250.000 €		750.000 €		1.500.000 €							
KG 300				4.000.000 €		12.000.000 €		24.000.000 €							
KG 400				1.000.000 €		3.000.000 €		6.000.000 €							
KG 500 (10% der KG 300 und KG 400)				500.000 €		1.500.000 €		3.000.000 €							
Entstehungszeit				1,5 Jahre		2 Jahre		2,5 Jahre							
Plan-, Genehm., Ausschr., Verg.				0,5 Jahr		1 Jahr		1,5 Jahre							
Bauzeit				1 Jahr		1 Jahr		1 Jahr							
Schwierigkeitsgrad				niedrig		mittel		hoch							
KG - 1. Ebene	KG - 2. Ebene	KG - 3. Ebene	KG - 4. Ebene	Bemessungsgrundlage	Annahme	Kosten	Kostenansatz (Bezugsgröße: Baukosten)	Annahme	Kosten	Kostenansatz (Bezugsgröße: Baukosten)	Kosten	Kostenansatz (Bezugsgröße: Baukosten)			
700 - Baunebenkosten	740 - Gutachten und Beratung	741 - Thermische Bauphysik		HOAI (1.2.2 (2) und (3)); RfT-Tabelle; KF: 0,7	anrechenbare Kosten: 5 Mio. €; Honorarzone II, unten	2.545,00 €	0,04%	anrechenbare Kosten: 15 Mio. €; Honorarzone II, oben	7.235,00 €	0,04%	anrechenbare Kosten: 30 Mio. €; Honorarzone III, mitte	14.135,00 €	0,04%		
		741-2 weitere Leistungen für Thermische Bauphysik		keine Vorgabe frei veränderbar	50% von KG 741-1	1.272,50 €	0,02%	50% von KG 741-1	3.617,50 €	0,02%	50% von KG 741-1	7.067,50 €	0,02%		
		742 - Schallschutz und Raumakustik													
		742-1 Schallschutz		HOAI (1.3.2 (2) - (5) und 1.3.3); RfT-Tabelle; KF: 0,7	anrechenbare Kosten: 5 Mio. €; Honorarzone II, mitte	9.662,00 €	0,17%	anrechenbare Kosten: 15 Mio. €; Honorarzone II, mitte	21.576,00 €	0,13%	anrechenbare Kosten: 30 Mio. €; Honorarzone II, oben	36.577,00 €	0,11%		
		742-11 Bauakustik		keine Vorgabe frei veränderbar	30% der KG 742-11	2.898,60 €	0,05%	30% der KG 742-11	6.472,80 €	0,04%	30% der KG 742-11	10.973,10 €	0,03%		
		742-12 weitere Leistungen für Schallschutz													
		742-2 Raumakustik		HOAI (1.3.5 (2) - (5), 1.3.6 und 1.3.7); RfT-Tabelle; KF: 0,7	anrechenbare Kosten: 2,5 Mio. €; Honorarzone II, unten	7.277,00 €	0,13%	anrechenbare Kosten: 7,5 Mio. €; Honorarzone II, oben	21.998,00 €	0,13%	anrechenbare Kosten: 14 Mio. €; Honorarzone III, mitte	34.271,00 €	0,10%		
		742-21 Raumakustische Planung und Überwachung		keine Vorgabe frei veränderbar	30% der KG 742-21	2.183,10 €	0,04%	30% der KG 742-21	6.599,40 €	0,04%	30% der KG 742-21	10.281,30 €	0,03%		
		742-22 weitere Leistungen für Raumakustik													
		743 - Bodenmechanik, Erd- und Grundbau		HOAI (1.4.2 (2) - (5) und 1.4.3); KF: 0,7	anrechenbare Kosten: 2,3 Mio. €; Honorarzone II, unten	4.155,00 €	0,07%	anrechenbare Kosten: 6,9 Mio. €; Honorarzone II, oben	5.597,00 €	0,03%	anrechenbare Kosten: 14 Mio. €; Honorarzone III, mitte	14.425,00 €	0,04%		
		743-1 Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung		keine Vorgabe frei veränderbar	50% der KG 743-1	2.077,50 €	0,04%	50% der KG 743-1	2.798,50 €	0,02%	50% der KG 743-1	7.212,50 €	0,02%		
		743-2 weitere Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau													
		744 - Vermessung													
		744-1 Entwurfsvermessung		HOAI (1.5.2, 1.5.3 und 1.5.8); KF: 0,7	anrech. Kosten: 1,25 Mio. €; Honorarzone II, unten	12.101,00 €	0,21%	anrech. Kosten: 3,75 Mio. €; Honorarzone II, oben	31.053,00 €	0,18%	anrechenbare Kosten: 7,5 Mio. €; Honorarzone III, mitte	60.164,00 €	0,17%		
		744-2 Bauvermessung		HOAI (1.5.5, 1.5.6 und 1.5.8); KF: 0,7	anrechenbare Kosten: 1 Mio. €; Honorarzone II, unten	10.484,00 €	0,18%	anrechenbare Kosten: 3 Mio. €; Honorarzone II, oben	25.740,00 €	0,15%	anrechenbare Kosten: 6 Mio. €; Honorarzone III, mitte	49.076,00 €	0,14%		
		744-3 sonstige vermessungstechnische Leistungen		keine Vorgabe frei veränderbar	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%		
		745 - Lichttechnik, Tageslichttechnik													
		746 - Brandschutz		AHO Nr. 17; KF: 0,7	Brandschutzkonzept für gesamte BGF	16.926,00 €	0,29%	Brandschutzkonzept für gesamte BGF	23.934,00 €	0,14%	Brandschutzkonzept für gesamte BGF	26.817,00 €	0,08%		
		747 - Sicherheits- und Gesundheitsschutz													
		747-1 bei der Planung der Ausführung des Bauvorhabens		Honoraranschlag AK NRW; KF: 0,7		4.809,00 €	0,08%		8.530,00 €	0,05%	anrechenbare Kosten: 33 Mio. €; frei vereinbart	14.000,00 €	0,04%		
		747-2 in der Ausführungsphase des Bauvorhabens			anrechenbare Kosten: 5,5 Mio. €	9.737,00 €	0,17%	anrechenbare Kosten: 16,5 Mio. €	19.704,00 €	0,11%		28.000,00 €	0,08%		
		748 - Umweltschutz, Altlasten													
		749 - Gutachten und Beratung, sonstiges			nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%		
								86.127,70 €	1,50%		184.855,20 €	1,07%		312.999,40 €	0,91%
		700 - Künstlerische Leistungen	750 - Künstlerische Leistungen	751 - Kunstwettbewerb			nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%
752 - Honorare					nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%		
759 - Künstlerische Leistungen, sonstiges					nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%		
						0,00 €	0,00%		0,00 €	0,00%		0,00 €	0,00%		

					Intervall I				Intervall II					
					Projekt 1			Projekt 2			Projekt 3			
					klein			mittel			groß			
					Automobilhändlerimmobilie			Automobilhändlerimmobilie			Automobilhändlerimmobilie			
					Automobilhandel			Automobilhandel			Automobilhandel			
					Sachsen			Niedersachsen			Berlin			
					3.000 m²			10.800 m²			13.200 m²			
					5.750.000 €			17.250.000 €			34.500.000 €			
					KG 200 (5% der KG 300 und KG 400)			750.000 €			1.500.000 €			
					KG 300			12.000.000 €			24.000.000 €			
					KG 400			3.000.000 €			6.000.000 €			
					KG 500 (10% der KG 300 und KG 400)			1.500.000 €			3.000.000 €			
					1,5 Jahre			2 Jahre			2,5 Jahre			
					0,5 Jahr			1 Jahr			1,5 Jahre			
					1 Jahr			1 Jahr			1 Jahr			
					niedrig			mittel			hoch			
KG -	KG -	KG -	KG -			Kostenansatz			Kostenansatz			Kostenansatz		
1. Ebene	2. Ebene	3. Ebene	4. Ebene	Bemessungsgrundlage	Annahme	(Bezugsgröße: Baukosten)	Annahme	Kosten	(Bezugsgröße: Baukosten)	Annahme	Kosten	(Bezugsgröße: Baukosten)	Kosten	
700 - Baubaukosten	760 - Finanzierungskosten	761 - Finanzierungsbeschaffung	761-1 Beschaffung Finanzierungsmittel	-	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	
			761-2 Finanzierungsberatung	-	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	
			761-3 Hypothekendsagio	-	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	
		762 - Fremdkapitalzinsen			nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	
		763 - Eigenkapitalzinsen			nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	
		769 - Finanzierungskosten, sonstiges			nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	
						<b>0,00 €</b>	<b>0,00%</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00%</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00%</b>	
	770 - Allgemeine Baubaukosten	771 - Prüfung, Genehmigungen, Abnahmen												
		771-1 Baugenehmigung	GebO des jeweiligen BL	Herstellungssumme: 4 Mio. €	34.000,00 €	0,59%	Herstellungssumme: 12 Mio. €	91.200,00 €	0,53%	Herstellungssumme: 24 Mio. €	84.000,00 €	0,24%		
		771-2 Prüfung Standsicherheit	GebO des jeweiligen BL	Herstellungssumme: 4 Mio. €; Bauwerksklasse: 2	16.934,00 €	0,29%	Herstellungssumme: 12 Mio. €; Bauwerksklasse 3	57.100,00 €	0,33%	Herstellungssumme: 24 Mio. €; Bauwerksklasse 4	118.561,00 €	0,34%		
771-3 Abnahme genehmigungspflichtiger Anlagen		GebO des jeweiligen BL	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%			
771-4 Rohbaunahme		GebO des jeweiligen BL	10% der KG 771-1	3.400,00 €	0,06%	5% der KG 771-1	4.560,00 €	0,03%	10% der KG 771-1	8.400,00 €	0,02%			
771-5 Brandschutznachweis		GebO des jeweiligen BL	Herstellungssumme: 4 Mio. €	6.774,00 €	0,12%	Herstellungssumme: 12 Mio. €; Bauwerksklasse 3	2.855,00 €	0,02%	Herstellungssumme: 24 Mio. €	19.428,00 €	0,06%			
771-6 Vermessungsgebühren für das Liegenschaftskataster		VermGebO des jeweiligen BL	3.000 m² Gebäudegrundfläche	1.534,00 €	0,03%	Herstellungswert: 12 Mio €	3.845,00 €	0,02%	5.000 m² Geschossfläche	88,00 €	0,00%			
Abnahmen, sonstiges		-	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%			
772 - Bewirtschaftungskosten														
772-1 Gestellung und Betriebskosten Baustelleneinbau		-	5000 € pro Jahr	5.000,00 €	0,09%	7000 € pro Jahr (60 kWh pro Tag+Wasser+Gest.)	7.000,00 €	0,04%	10000 € pro Jahr (60 kWh pro Tag+Wasser+Gest.)	10.000,00 €	0,03%			
772-2 Betriebskosten der Baustelle		-	10000 € pro Jahr	10.000,00 €	0,17%	15000 € pro Jahr	15.000,00 €	0,09%	20000 € pro Jahr	20.000,00 €	0,06%			
772-3 Baustellenbewachung		-	5616 Stunden zu je 15 €	84.240,00 €	1,47%	5616 Stunden zu je 17 €	95.472,00 €	0,55%	5616 Stunden zu je 20 €	112.320,00 €	0,33%			
772-4 Nutzungsentschädigungen		-	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%	nicht erforderlich	0,00 €	0,00%			
773 - Bemusterungskosten			nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%			
774 - Betriebskosten nach der Abnahme														
774-1 Miete		-	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%			
774-2 Wartung		-	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%			
774-3 Betriebskosten		-	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%			
775 - Versicherungen														
775-1 Bauherrenhaftpflichtversicherung		-	Bausumme: 5 Mio. €	2.000,00 €	0,03%	Bausumme: 15 Mio. €	3.000,00 €	0,02%	Bausumme: 30 Mio. €	5.000,00 €	0,01%			
775-2 Bauwesenversicherung		-	Bausumme: 5 Mio. €	3.500,00 €	0,06%	Bausumme: 15 Mio. €	6.000,00 €	0,03%	Bausumme: 30 Mio. €	10.000,00 €	0,03%			
775-9 Versicherungen, sonstige		-	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%			
779 - Allgemeine Baubaukosten, sonstiges			nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%	nicht berücksichtigt	0,00 €	0,00%			
						<b>167.382,00 €</b>	<b>2,91%</b>		<b>286.632,00 €</b>	<b>1,66%</b>		<b>387.797,00 €</b>	<b>1,12%</b>	
790 - Sonstige Baubaukosten				1% der Baukosten	57.500,00 €	1,00%	1% der Baukosten	172.500,00 €	1,00%	1% der Baukosten	345.000,00 €	1,00%		
					<b>57.500,00 €</b>	<b>1,00%</b>		<b>172.500,00 €</b>	<b>1,00%</b>		<b>345.000,00 €</b>	<b>1,00%</b>		
					<b>Baubaukosten gesamt</b>	<b>1.212.879,20 €</b>	<b>21,08%</b>		<b>3.472.879,00 €</b>	<b>20,13%</b>		<b>6.598.793,50 €</b>	<b>19,13%</b>	

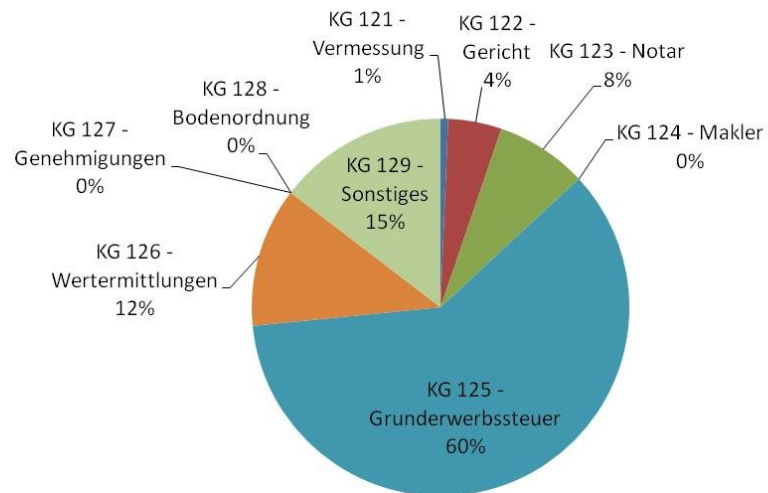
## Anlage 7: Kostenanteile der Grundstücksnebenkosten

Kostengruppe	Anteile - Projekt 1	Anteile - Projekt 2	Anteile - Projekt 3
KG 121 - Vermessung	1,34%	0,64%	1,98%
KG 122 - Gericht	3,51%	4,58%	3,95%
KG 123 - Notar	5,84%	7,86%	7,91%
KG 124 - Makler	0,00%	0,00%	0,00%
KG 125 - Grunderwerbssteuer	52,55%	60,36%	65,11%
KG 126 - Wertermittlungen	18,75%	11,96%	7,27%
KG 127 - Genehmigungen	0,00%	0,00%	0,00%
KG 128 - Bodenordnung	0,00%	0,00%	1,79%
KG 129 - Sonstiges	18,01%	14,60%	12,00%

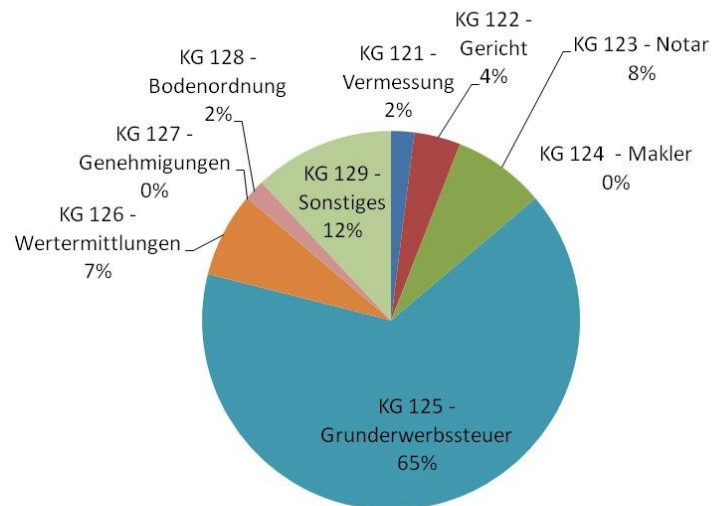
**Anteile Grundstücksnebenkosten - Projekt 1**



### Anteile Grundstücksnebenkosten - Projekt 2

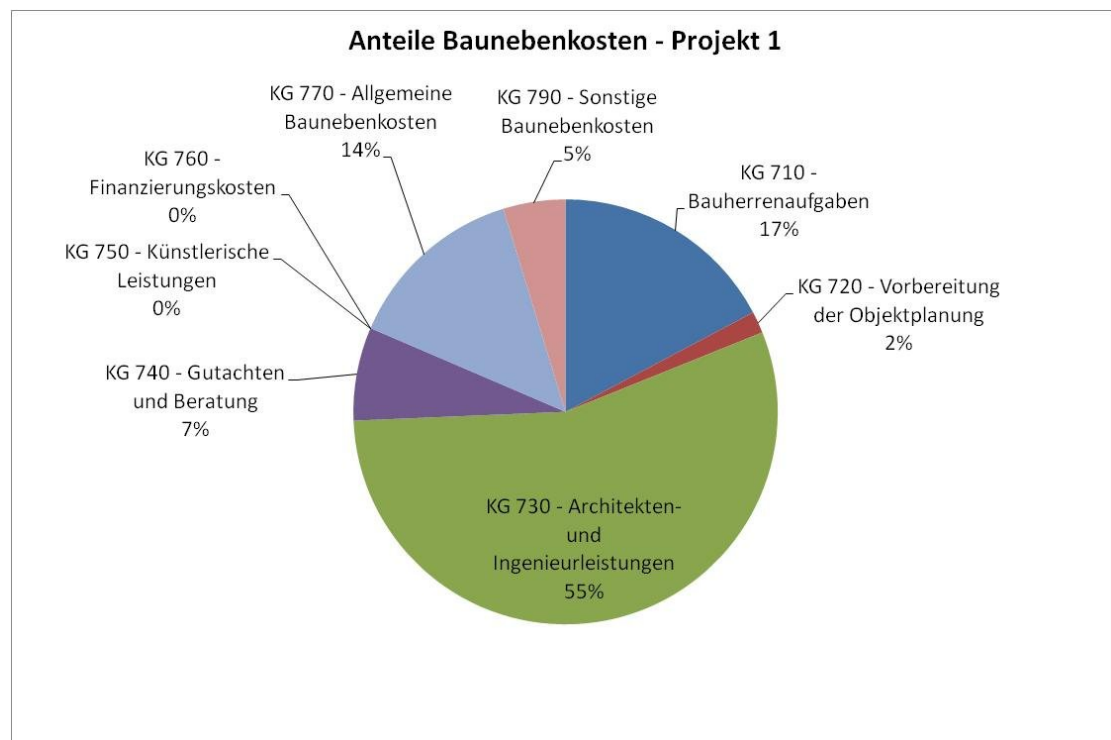


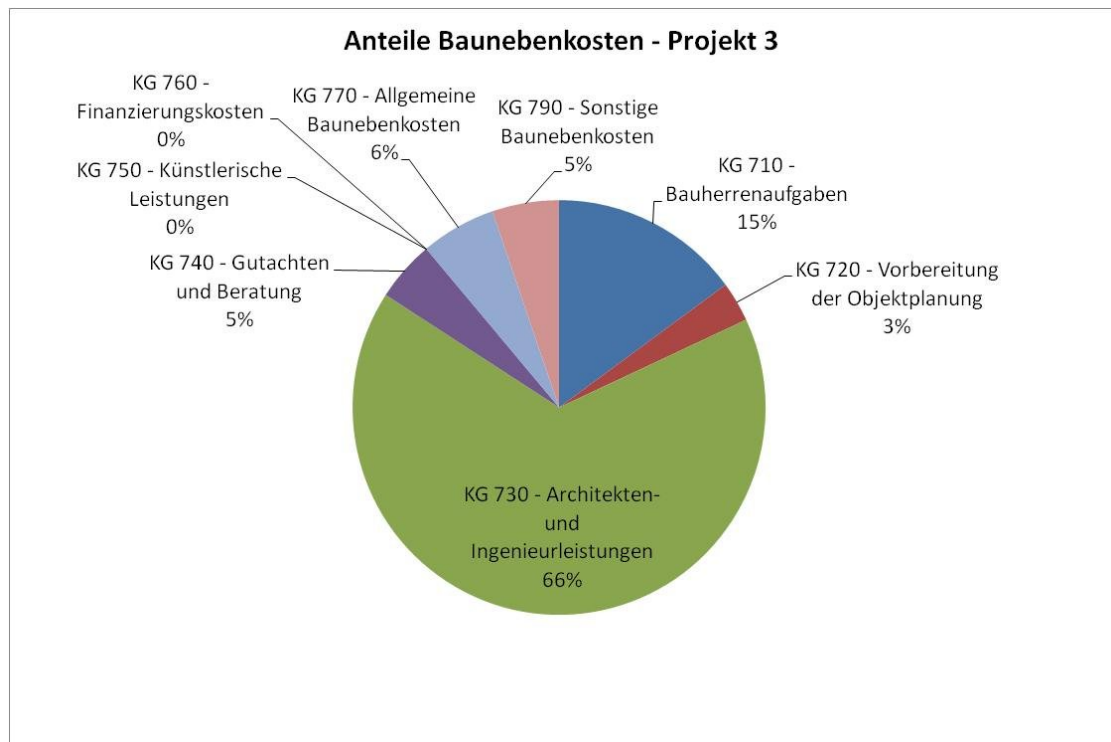
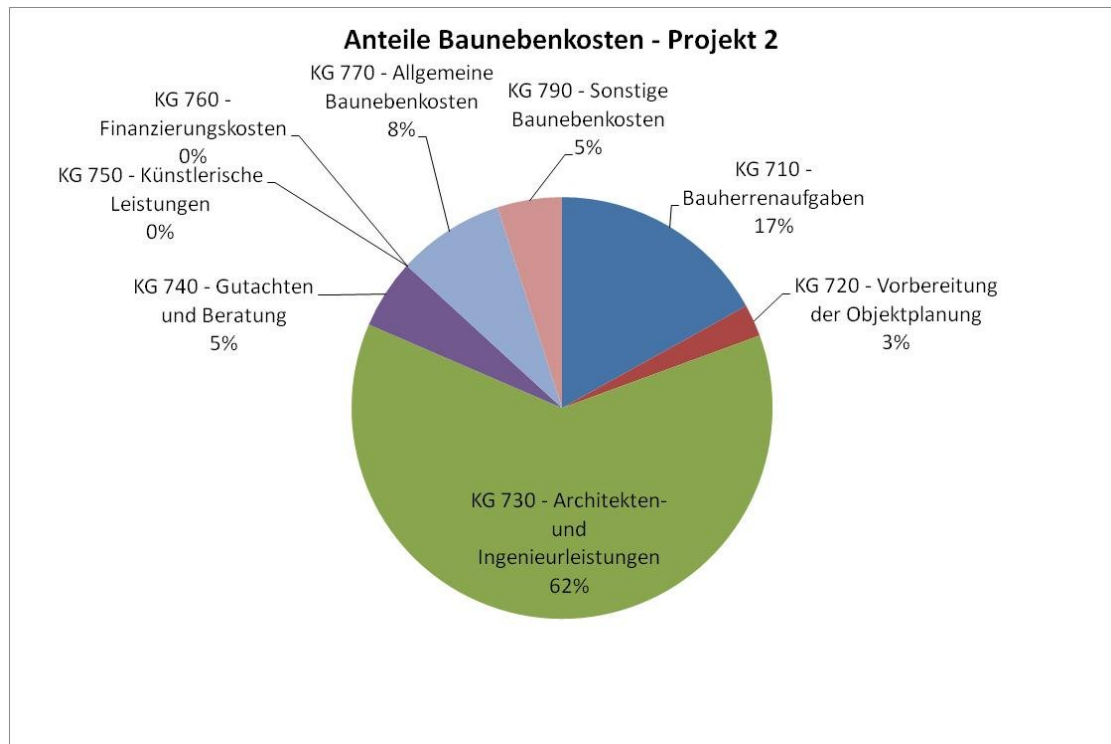
### Anteile Grundstücksnebenkosten - Projekt 3



## Anlage 8: Kostenanteile der Baunebenkosten

Kostengruppe	Anteile - Projekt 1	Anteile - Projekt 2	Anteile - Projekt 3
KG 710 - Bauherrenaufgaben	17,25%	16,96%	14,91%
KG 720 - Vorbereitung der Objektplanung	1,65%	2,46%	3,12%
KG 730 - Architekten- und Ingenieurleistungen	55,44%	62,06%	66,13%
KG 740 - Gutachten und Beratung	7,11%	5,32%	4,74%
KG 750 - Künstlerische Leistungen	0,00%	0,00%	0,00%
KG 760 - Finanzierungskosten	0,00%	0,00%	0,00%
KG 770 - Allgemeine Baunebenkosten	13,81%	8,24%	5,88%
KG 790 - Sonstige Baunebenkosten	4,74%	4,97%	5,23%





### **Eidesstattliche Erklärung**

Hiermit erkläre ich an Eides statt, dass die vorliegende Bachelorarbeit ohne fremde Hilfe erstellt wurde. Verwendete Quellen, die zur Bearbeitung dieser Bachelorarbeit herangezogen wurden, sind im Literaturverzeichnis vollständig angegeben und es wird auf diese verwiesen.

Die Arbeit wurde bisher in gleicher oder ähnlicher Form keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch nicht veröffentlicht.

---

Daniel Nöckel

Oechlitz, 03.11.2009